NORDVIK

Aslakveien 24B

1 soverom | 38 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Aslakveien 24B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
51	Om boligen
62	Nabolagsprofil
64	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
91	Andre vedlegg
94	Vedlegg
306	Kontaktinfo
309	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
313	Forbrukerinformasjon om budgivning
314	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 2-roms fra 2020 med vestvendt balkong |
Varme i alle gulv | 5 etg m/ heis | Takterrasse | VV & fyring ink

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 630,-**
Totalpris	**4 357 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 680,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lys og delikat 2-roms leilighet fra 2020 med god standard og vestvendt balkong. Leiligheten har en smart og arealeffektiv planløsning med store vindusflater, masse lys og fin romfølelse. God takhøyde, vannbåren gulvvarme og ekstra stor kjellerbod. Praktisk, lettstelt og sentralt nær buss, T-bane, servicetilbud og turmuligheter i Mærradalen.

- Perfekt førstegangskjøp
- God standard fra 2020
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Sigdal-kjøkken
- Romslig bad
- Soverom med fransk balkong
- Vannbåren gulvvarme
- God takhøyde
- Bod/walk-in + stor kjellerbod (10 kvm)
- Ingen fellesgjeld
- Varmtvann og fyring ink
- Felles takterrasse med utsikt over Oslo
- Felles sykkel- og smørebod
- Fine fellesområder med lekeplass
- Fredelig og grønt med Mærradalen som nabo

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm




ROTHKO


ROTHKO




SIEMENS
studioLine




ROTHKO
MALERIER PÅ PAPIR
PAINTINGS ON PAPER
Nasjonalmuseet
16.5.–22.9.24










ROTHKO


TEKLA


BOSCH
















Comfort Mechanic


ROSSIGNOL

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0006/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Aslakveien 24B, 0753 OSLO
Gnr 11, bnr 621, snr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Jomar Brudeli

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 370 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 48 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

-3. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i kjeller (-3) på 10 kvm. Bod er merket med: C2K3.5004. Ventilasjonsrør i bod er ikke medtatt i arealbergeninger.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. 10 kvm.

Standard
Entré:
Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 5. etasje med enkel heisadkomst fra felles inngangsparti. Entreen er romslig og skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. 1-stavs parkett, malte veggflater og downlightsbelysning. Fra entreen er det adkomst til en praktisk bod, i dag benyttet som walk-in garderobe. Boden er innredet med en fin garderobeløsning, og egner seg også utmerket for oppbevaring av rengjøringsutstyr og sesonglagring. Fra leilighetsplan er det heis direkte ned til plan -3 hvor leiligheten disponerer en stor sportsbod på ca. 10 kvm.

Stue:
Leiligheten ble ferdigstilt i 2020, noe som gjenspeiles i standarden. Et åpent og luftig bomiljø hvor alt er nytt, moderne, praktisk og lettstelt. Pene overflater, god

takhøyde, store vindusflater, rikelig med naturlig lysinnslipp. 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme og veggflater malt i en lys og dus fargetone (Jotun Cheerful Peach). Veggflatene ble sist malt opp i 2025. Møbleringsmuligheter for sofagruppe, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Leiligheten har balansert ventilasjon, noe som sikrer et godt inneklima.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 7,7 kvm med fin ettermiddag- og kveldssol midtsommer. Sammen med store vindusflater/skyvedør og godt lysinnslipp bidrar balkongen til at stuen oppleves ekstra romslig, særlig i sommerhalvåret. Balkongen blir en naturlig forlengelse av rommet og gir god plass til utemøblement, grill og beplantning. Ideell for hyggelige sammenkomster så vel som rolige stunder i fredelige omgivelser. Som et ekstra kvalitetsløft disponerer bygget også en felles takterrasse som er enkelt tilgjengelig via trapp og heis, med gode solforhold og vid utsikt over Oslo.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue, sammen utgjør de et åpent og fint allrom. Moderne Sigdal-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet, og utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, kombinert kjøl/- fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad:
Romslig, helfliset bad fra 2020 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Moderne baderomsinnredning med speilskap og belysning. På badet er det opplegg og plass for vaskemaskin.

Soverom:
Lunt og fint soverom med 1-stavs parkett, vannbåren gulvvarme og malte veggflater. Rommet har inngang fra to sider via skyvedører, en praktisk løsning som gjør rommet luftig og fleksibelt i bruk. Soverommet får godt med naturlig lysinnslipp fra fransk balkong mot vest. Soverommet har møbleringsmuligheter for dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøblement.

Parkering
Denne boligen disponerer ikke parkeringsplass. Det er mulig å leie/kjøpe garasjeplasser internt mellom andelseierne.

Selger opplyser at det jevnlig tilbys parkeringsplasser for både leie og salg i sameiet, og at beboere ofte er behjelpelige med utlån av ledige plasser til gjester ved behov (via Vibbo).

For øvrig gratis gate- og gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Utbedring av mangelfull brann- og lydtetting rundt leilighetsdører etter en reklamasjonssak i regi av styret i mars 2023. AF Gruppen, Total Skadeservice og Øyan & Schie Fuging sto for utbedringene.
Utbedring av manglende isolering rundt vinduer og balkongdører i mars 2024. Også etter en reklamasjonssak i regi av styret.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv:
Sameiet har hatt en langvarig reklamasjonssak mot OBOS angående muggvekst på betongkonstruksjonen i etasjeskillerne. Saken er nå avsluttet ved forlik. Inneklimakontroll gjort av Mycoteam viste ikke forhøyede verdier i leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall:
Inneklimarapport fra Mycoteam - Februar 2024

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Bygningen er oppført i 2020
- Grunnmur av betongkonstruksjon
- Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade
- Yttertaket har ukjent tekking
- Innvendig er bygningen utstyrt med heis

- Trapper og etasjeskillere er utført i betong
- Det er installert dørcallinganlegg

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
· Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler

Innvendig > Overflater:
· Det er påvist knirk i parkett i entré

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin på bad medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin på bad

Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Komfyr
- Kokeplate
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin

Selger opplyser at feste for vegghengt TV kan henge igjen hvis nye eiere ønsker det.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover dette.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i kjøkken/stue, soverom og i entré
- Elektriske varmekabler på bad
- Varmtvann gjennom felles anlegg

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 680,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppvarming og vann: kr. 533
Felleskostnader brøk: kr. 3147,04

Felleskostnader utover a-konto oppvarming dekker bl.a. kommunale avgifter, driftskostnader, felles bygningsforsikring, snømåking, vaktmestertjenester, forretningsførsel, strøm til fellesanlegg m.m.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 192 358,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 769 433,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har en felles avtale med Telia som leverandør av TV og internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Seljen boligsameie, orgnr. 924907894

Om sameiet
Velkommen til Seljen Boligsameie.
- Sameiet består av 84 boligseksjoner
- Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS
- Fortuna Renhold AS har ansvar for renhold av fellesarealene
- Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/seljen

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.

Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Avsluttet sak - Byggfuktsaken:
Det har vært en rettstvist mellom byggherre/selger Aslakveien 20 AS ("A20") og Seljen boligsameie. Partene har kommet til enighet og det er ikke lenger en pågående sak. Det er nærmere redegjort for rettstvisten nedenfor.

Viktig å merke seg:
Seljen boligsameie har vunnet frem i Oslo tingrett (27.08.2024) i byggfuktsaken. Saken er anket og berammet i lagmannsretten (oktober 2025).

Leiligheten er kontrollert og friskmeldt av Mycoteam, hvor målinger viste ikke forhøyede verdier i leiligheten.

Info om saken:
Boligene på Røakollen (Aslakveien 24, 26 og 28) ble bygget og ferdigstilt av AF Gruppen, på oppdrag fra A20. A20 er et heleid datterselskap av OBOS.

I Seljen boligsameie har det vært en reklamasjonssak knyttet til mulig forhøyet restfuktighet og muggsoppvekst i betongdekker/etasjeskillere, som omfattet alle leiligheter. Det ble utført omfattende tester av betong og inneklima i Seljen. Til dette ble Mycoteam engasjert av A20. Mycoteam er bransjens ledende ekspert på fukt- og biologiske bygningsskader. Det ble konkludert med at det nå er for tørt i den bærende konstruksjonen til at muggsopp kan leve. Det forekommer derfor ikke vekst av muggsopp i gulvkonstruksjonen i dag. Ved prøvetaking på betongoverflaten, kan man imidlertid finne sporstoffer fra tidligere muggsoppvekst.

I samtlige leiligheter i Seljen boligsameie har det blitt gjennomført inneklimamålinger som viser et normalt inneklima.

Tvistesaken ble løst ved at partene inngikk forlik. Forliksavtalen er konfidensiell. Ankesaken ved Borgarting ble hevet.

Styrets arbeid:
I desember 2025 ble det inngått et rettsforlik mellom Seljen boligsameie og utbygger Aslakveien 20 AS vedrørende termisk inneklima. Rettsforliket innebærer at sameiets finansiering er på plass for montering av solfilm i de 26 leilighetene hvor eierne meldte interesse. Denne leiligheten har meldt interesse og vil få montert solfilm.

Årsmøtet i 2024 vedtok å endre vedtektene ved innføring av en ny bestemmelse om kameraovervåking av fellesarealer. Formålet med kameraovervåking er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk e.l.). Kameraovervåking ble anskaffet og var operativt fra september 2024. Det er senere ikke registrert noen hendelser.

Styret har i april 2025 fremsatt to nye reklamasjoner som gjelder fellesarealer. Den ene gjelder mangler ved skiferstav-forblending av utvendig fasademur. Den andre gjelder vannlekkasje fra en balkong i øverste etasje i oppgang C, hvor det i skjøt mellom to prefabrikerte elementer ble konstatert lekkasje ned til balkong i leiligheten under.

Styret har fortsatt sitt arbeid med å utvikle et godt bomiljø i sameiet. Arbeidet har til nå pågått i fem år. Mye er oppnådd, men situasjonen bærer dessverre preg av at mange byggefeil har påført beboere påkjenninger som de skulle vært foruten. Mange av de leiligheter som Aslakveien 20 AS kjøpte tilbake fra beboere som flyttet ut til erstatningsboliger i 2022/2023, står fortsatt tomme. Dette hemmer en etterlengtet normalisering av boforholdene i sameiet.

Garasjeanlegget eies i fellesskap av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag gjennom Røakollen garasjesameie, som har eget styre sammensatt av medlemmer fra styrene i Seljen og Storklokken. Garasjestyret forvalter, i tillegg til selve garasjeanlegget, felles tekniske installasjoner som brannvarsling, sprinkleranlegg og energisentral, og dessuten boligselskapenes interesser i utearealene.

Radon:
Sameiets målinger i 2024/2023 under tiltaksgrense.

Varmesentral:
Sameiet eier sammen med Storklokken borettslag en varmesentral som er lokalisert til gnr 11 bnr 620 (borettslagets eiendom). Varmeanlegget er basert på sentral varmepumpe (jordvarme) i kombinasjon med elektrisitet. Det leverer varmeenergi til varmt tappevann, gulvvarme, samt ettervarme til ventilasjonsluften. Varmesentralen driftes av Røakollen garasjesameie.

Røakollen utomhussameie:
Røakollen utomhussameie eier og drifter utomhusområdene på Røakollen. Utomhussameiets styre er sammensatt av representanter fra de tre boligselskapene Lerkespore borettslag, Storklokken borettslag og Seljen boligsameie.

Forsikring:
Sameiet er fullverdiforsikret i Tryg (polise nr. oppgis i salgsoppgaven).

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte samt sameiets vedtekter. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke lån i sameiet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen fellesgjeld pr. 14.01.2026

Fellesformue
Kr 8 297,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 4.618.054,- Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 78.860,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke fått regnskap/budsjett for 2025/2026.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring. Se for øvrig husordensreglene § 12 Dyrehold for detaljerte regler.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7353371

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 251 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aslakveien 24B har en sentral og attraktiv beliggenhet på Røakollen. Et barne- og familievennlig bomiljø nær gode skoler, barnehager og fritidstilbud. Området er omgitt av vakker natur som gir gode muligheter for turgåing, syklig og skiturer. Med Mærradalen som nærmeste nabo, har du tilgang til et frodig og populært skogsområde som strekker seg fra Radiumhospitalet til Sørkedalsveien ved Huseby.

Området har et godt kollektivtilbud, med både buss og T-bane lett tilgjengelig. Fra leiligheten er det ca. 200 meter til nærmeste busstopp og ca. 10 minutters gange til Røa T-banestopp. Herfra kommer du deg enkelt til bl.a. Majorstuen på kun 11 minutter. Busslinje 46 går også som nattbuss i helgene og har endestopp i umiddelbar nærhet.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 som ligger like ned i veien og holder åpent helt til kl. 23.00 man-fre. Det er ca. 300 meter til Joker Rustad som er søndagsåpen. For et større utvalg er det gangavstand til Røa sentrum med bl.a. to kjøpesentre, flere populære spisesteder,

Sats treningssenter og Røa bad med 25-metersbasseng, spa, boblebad, barnebasseng og klatrevegg. Ønsker du flere shoppingmuligheter, er CC Vest, Majorstuen og de andre handlegatene i Oslo sentrum innen rekkevidde.

Det er kort vei til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Sistnevnte er nylig oppgradert med spesialutstyrte rom, bibliotek, ungdomsklubb og areal for skolehelsetjeneste. Utearealet ble utvidet med en ny skolepark som vil komme nærmiljøet til gode. Området har også et godt utvalg av barnehager.

Et attraktivt valg for både barnefamilier og friluftsentusiaster som ønsker et aktivt liv i vakre omgivelser, og samtidig ønsker kort vei til byen. På vinterstid er området perfekt for ski-entusiaster med skiløyper tett på husveggen. Det er også kort vei til Bogstad med flotte muligheter for både ski- og gåturer videre innover i marka. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner.

Fra leiligheten er det en kort kjøretur på ca. 10 minutter opp til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Skoler og barnehager
Området sokner til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området. Se oversikt over barnehagene i området her: https://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/#gref

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-4904.

Pågående plansaker i området:
Aslakveien 14 - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202005592 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202005592

Pågående byggesaker i området:
Ostadalsveien 52 - oppføring av basestasjon for mobil kommunikasjon
Saksnummer: 2025/10815 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510815

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/11/621/53:
20.10.1964 - Dokumentnr: 13667 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til utskilt tomt
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1965 - Dokumentnr: 11516 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
ANG DELING AV HUS
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1965 - Dokumentnr: 15503 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60253 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1987 - Dokumentnr: 60254 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20534 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Rettighetshaver: OSLO KOMUNE
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20535 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1988 - Dokumentnr: 20536 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2015 - Dokumentnr: 582912 - Best. om adkomstrett
Rett til fri ferdsel for allmennheten
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2019 - Dokumentnr: 286603 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:621
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av uteoppholdsareal
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2026 - Dokumentnr: 39975 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.03.2020 - Dokumentnr: 2202959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 37/6167

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:625
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2023 - Dokumentnr: 47685 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:11 Bnr:338
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om fellesareal

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor

sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. februar 2026

Megler

Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler 2
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Aslakveien 24B

Nabolaget Søndre Rød/Mosekollen - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	151 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 🚗 4.4 km

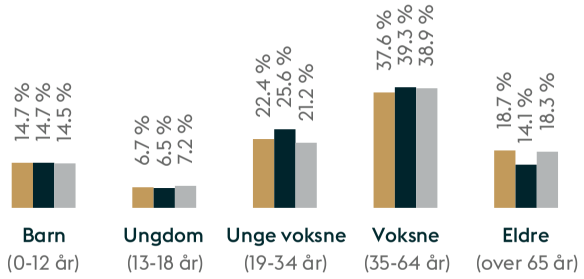
Offentlig transport

Ullerntoppen	Linje 1N, 46	4 min 🚶 0.2 km
Røa	Linje 2	14 min 🚶 1.2 km
Sollerud	Linje 13	7 min 🚗 3.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	10 min 🚗 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 11.8 km

Barnehager

Rønningen Kanvas-barnehage (1-...	57 barn	7 min 🚶 0.6 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	51 barn	9 min 🚶 0.7 km
Ullernkollen barnehage (1-5 år...	49 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Rød/Mosekollen	2 840	1 321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Ullernåsen Boligsameie	6 min
Søndre Rød ballbinge	9 min
Basic Treningssenter	5 min
Mudo Røa	5 min

«Er fredelig, stille og fullt av muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Aslakveien 24 B, 0753 OSLO

OSLO kommune

gnr. 11, bnr. 621, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2354 **Referansenummer:** DM1313

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Aslakveien 24 B, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2020 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med teglsteinsfasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper og etasjeskillere er utført i betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, lekeplass og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

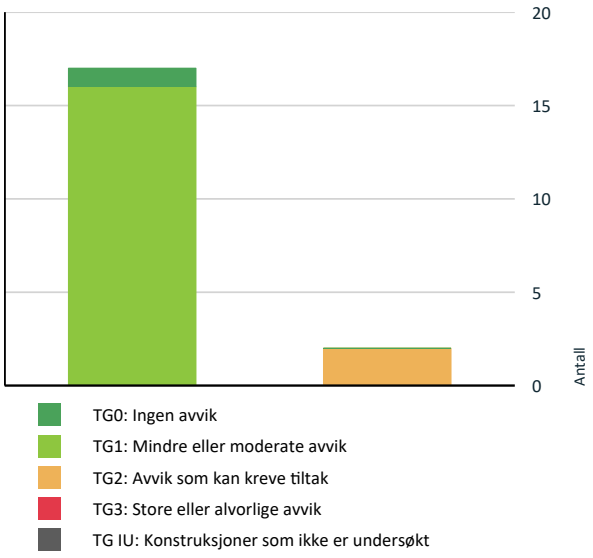
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet H0603

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0603

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Balkongdører

Balkongdører med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (EI30/40DB). Døren er utstyrt med kikkehull.



Produktinformasjon

TG 1 Balkonger

Omtrent vestvendt balkong på 7,7 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning med stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 120 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Tilstandsrapport

Omtrent vestvendt fransk balkong på soverom.

Rekkverkshøyde: 120 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra dør.

Årstall: 2020

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist knirk i parkett i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis knirk i gulv har i hovedsak estetisk og lydmessig betydning, men kan øke ved videre bevegelse. Skifte av gulv vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med glatte dørblader.

Årstall: 2020

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: Byggeår.
Dokumentasjon: Ja, foreligger i beboerportal.

Årstall: 2020



Dokumentasjon

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Årstall: 2020

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

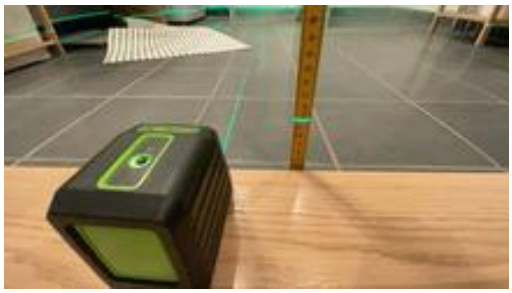
Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 30 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Smøremembran (Shonox)
Vegger: Smøremembran (Shonox)

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet flislimets utførelse, gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2020



Sluk

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom, sjakt begrenser undersøkelser.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke mulig, svill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Entré.

Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone grunnet sjakt.

Bunnsvill er av stål og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer



Fuktmåling



Hulltaking

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, komfyrvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Tilstandsrapport

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2020

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra byggeår.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap i bod, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2020



Fordelerskap



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast fra byggeår.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2020

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv.

Hentet fra kursoversikt: Soverom, stue/kjøkken, entré/bod.

Tilgang til fordelerskap med stoppekraner og målere i fordelerskap i bod.
Det anbefales at man setter seg godt inn i hvordan vannbåren varme fungerer.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2020



Fordelerskap



Kursoversikt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På bad. Ja, de fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Tilstandsrapport

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Se vedlagt samsvarserklæring fra byggeår.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler ved befaring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

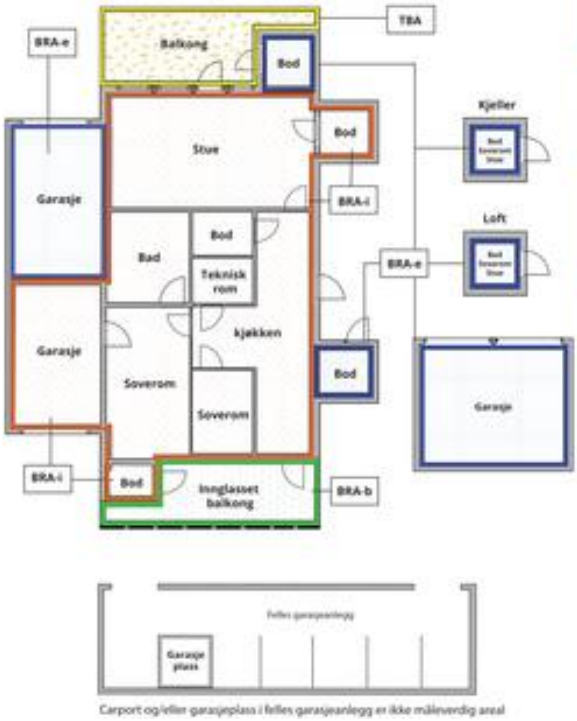
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet H0603

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	38			38	8
Kjeller		10		10	
SUM	**38**	**10**			**8**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,63m

Bod i kjeller (-3) på 10 kvm. Bod er merket med: C2K3.5004
(ventilasjonsrør i bod er ikke medtatt i arealbergeninger)

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Jomar Brudeli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	11	621		53		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Aslakveien 24 B

Hjemmelshaver
Brudeli Jomar

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	13.01.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	16.01.2026	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brudeli, Jomar	9578-5999-4-3513927	2026-01-14 20:13:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. jan. 2026

Oppdragsnummer
22-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Aslakveien 24B, 0753 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Jomar Brudeli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7353371
Forsikret i: TRYG FORSIKRING

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av mangelfull brann- og lydtetting rundt leilighetsdører etter en reklamasjonssak i regi av styret i mars 2023. AF Gruppen, Total Skadeservice og Øyan & Schie Fuging sto for utbedringene. Utbedring av manglende isolering rundt vinduer og balkongdører i mars 2024. Også etter en reklamasjonssak i regi av styret.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Sameiet har hatt en langvarig reklamasjonssak mot OBOS angående muggvekst på betongkonstruksjonen i etasjeskillerne. Saken er nå avsluttet ved forlik. Inneklimakontroll gjort av Mycoteam viste ikke forhøyede verdier i leiligheten.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Inneklimarapport fra Mycoteam - Februar 2024

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 22-0006/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Brudeli, Jomar	**2026-01-14**

Identifikasjon

bankID Brudeli, Jomar

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Aslakveien 24B, 0753 OSLO**	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245483**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300606848**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **621**
Seksjonsnummer **53**	Bruksenhetsnummer **H0603**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37 m²**	Oppvarmet bruksareal **37 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **84.51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **84.51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **3932 kWh**

Aslakveien 24B, 0753 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Analyserapport, støv

Aslakveien 24 B
Leilighet C5004
0753 OSLO

PRØVESTEDSADRESSE

202311021
PROSJEKTNUMMER

Inneklimakontroll, støvprøver nov 2023
EMNE

Kolbjørn Mohn Jenssen
RAPPORTANSVARLIG

26.02.2024
RAPPORTDATO

8034.1000.01.01
DERES REF.

Aslakveien 20 AS v/Strøm
OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	Aslakveien 20 AS
ANSVARLIG PRØVETAKER	Mycoteam
RAPPORT UTARBEIDET AV	Kolbjørn Mohn Jenssen daglig leder
TELEFON	+4791536246
EPOST	kmj@mycoteam.no
VEDLEGG	Resultat-tabell og utdrag av skriv om *Vurdering av grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen*
KOPI	Beboer
RAPPORT GODKJENT AV	Johan Mattsson fagsjef

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

MYCOTEAM

1. Innledning

Aslakveien 24 B, C5004

I denne rapporten er det presentert nivå av sporer og muggsoppfragmenter i støv i leiligheten sett i forhold til forventet normal verdi. Det er fuktstrålemugg det legges vekt på i undersøkelsen.

Støvvurderingen følger skriv av 9. oktober 2023 om «Vurdering av grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen» - se vedlegg.

2. Resultater

I vedlagt tabell finnes analyseresultatene for prøvene som ble tatt i leiligheten og gjennomsnitt av resultatene.

3. Vurdering og konklusjon

Inneklimaprøvene i form av støvprøver viser meget lav gjennomsnittsverdi for fuktstrålemugg og ingen tiltak ansees som nødvendig å utføre i leiligheten.

Generelt

Inneklimaet påvirkes av svevestøv. Det er generelt viktig å holde støvnivået nede. En moderne leilighet med meget godt isolerte vegger og varme gulv gjør at støv legger seg mindre enn i eldre boliger. Moderne ventilasjon flytter lufta fra soverom og til avtrekk på bad og kjøkken – og da virvles mer støv opp enn i tradisjonelle boliger.

Økt støvsuging og luftrenser, gjerne sammen med befuktning i vintermånedene, er et enkelt tiltak som vil redusere denne ulempen.

Det er en fordel å holde støvnivået under ca 5 % som et mål.

Vi gjør oppmerksom på at verdiene og vurderingene av fuktstrålemugg baserer seg på hva man forventer å finne i en normal leilighet hvor inneklimaet ikke er unormalt påvirket av konstruksjon/bruk.

Vedlegg

Resultat-tabell og utdrag av skriv om *Vurdering av grenseverdier*

Tabell 1. Mycotape DNA-analyse Inneklimakontroll (målte verdier), 23.11.2023, Aslakveien 24 B, leilighet C5004.

Mycolab ID	282734	282735	282736	282737	Snitt
Prøvested	Stue/kjøkken, møbel/inventar	Stue/kjøkken, møbel/inventar	Soverom, venstre, hylle	Soverom, vestre, hylle	Totalvurdering leilighet
Støvdekke %	**2,3**	**1,9**	**12,9**	**2,2**	**4,8**
Fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*)	14	27	30	11	21

Vurdering av grenseverdier – utbedringsstrategi Røakollen

Inneklimaet i de nybygde blokkene på Røakollen har de siste to årene vært utstrakt testet for å undersøke om det er et normalt, godt inneklima eller om tiltak må gjøres for å oppnå dette.

Bakgrunn

Da boligene ble ferdigstilt, ble det funnet forhøyet fuktighet i betongdekkene mellom etasjene. Dette ga mistanke om at det kunne finnes muggsoppvekst på betong og isopor som ligger nede i gulvene. Betongdekket med mulig soppvekst ligger 10 cm under parketten i leiligheten. Det er mistanke om at dette kan spre seg til inneklimaet via skillevegger som går ned til betongdekket.

Testprosedyre

Muggsoppen *fuktstrålemugg* er registrert på betongdekkene, og arten er hyppig påvist i inneklimaet. Dette er en vanlig muggsopp å finne i norske boliger, men høye verdier i støv indikerer at soppen er tilført fra konstruksjonen.

Avvik fra forventet verdi vil da være et godt kriterium for å foreslå utbedring av leiligheten.

Forventet verdi er definert på en firedelt skala hvor grønn (≤30) og lysegrønn (≥31 og ≤110) er normal, forventet verdi, gul verdi (≥111 og < 600) er forhøyet og rød verdi (≥601) tyder på skader. Grunnlaget for denne vurderingen er de aktuelle spore-ekvivalentene pr 10 cm^2 areal oppgitt i parentes.

- Prøvetaking
    - Det tas to Mycotape DNA-prøver i stue/kjøkken og i hvert soverom/arbeids-rom. Prøvene tas på separate steder i rommet. Det tas ikke prøver i gang og på bad.
- Vurdering
    - Hvis én prøve er rød, rengjøres flaten og ny prøve tas etter 14 dager. Ny vurdering gjøres etter dette.
    - Hvis to eller flere prøver er røde, utbedres leiligheten.
    - Hvis gjennomsnittet av alle prøver gir gul verdi, utbedres leiligheten.
    - Hvis gjennomsnittet gir grønn eller lysegrønn verdi, er leiligheten godkjent.

Utbedring bør gjøres med fuging mot vegger/skyvedører som går ned til betongdekket. Det skal heller ikke være luftlekkasjer ved rørgjennomføringer o.l.

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0006/26 . Vår ref.: 0720-1-5004 Dato: 14.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Seljen Boligsameie
Organisasjonsnr:	924907894
Seksjonseier:	Brudeli, Jomar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5004
Adresse:	Aslakveien 24 B, 0753 OSLO
Seksjonsnummer:	53
Gnr.	11
Bnr.	621

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7353371.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene (felleskostnader brøk) med 4 % fra 01.01.26. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Det fremkommer av vedtektene hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Parkeringsplassene kan leies ut internt til beboere i Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. Noen av p-plassene er omsettelige. Bruksrett til omsettelige p-plasser kam omsettes fritt til seksjonseiere i Seljen boligsameie eller andelseiere i Storklokken borettslag. Eierskifte må meldes til forretningsfører (OBOS) og styret i Seljen boligsameie: seljen@styrerommet.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige p-plasser. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leiligheten: Ja Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/seljen Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er styret, seljen@styrerommet.no. Leiligheter med gasspeis må avlese målerstand ved overtakelse og sende eierskiftemelding til styret i Røakollen garasjesameie på roakollen-garasjesameie@styrerommet.no og til OBOS på forvaltningsavdelingen@obos.no. Følgende leiligheter har gasspeis: 7002, 8002, 8003, 9002, 9003 og 10002. Garasjesameiet har inngått serviceavtale med Alfa Olis og all kontakt skal foregå via e-post: service@alfaolis.no. Gass- og servicekostnad faktureres de leilighetene dette omfatter. Eierliste med kontaktinformasjon blir sendt Alfa Olis en gang årlig, som sender informasjon om servicetidspunkt minimum 14 dager i forkant. Eier av gasspeis forplikter seg til å gjøre leiligheten tilgjengelig ifbm. årlig serviceintervall.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 680,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppv. og vann	533,00	
Felleskostnader brøk	3 147,04	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	123,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 928,-
Annen formue:	8 297,-
Gjeld:	44 547,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Line Vestpåsveen Hovland pr. e-post: line.hovland@obos.no eller telefon: 22 86 83 82.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Fred Winther Holt, e-post: seljen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Seljen boligsameie, org. nr. 924 907 894

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 29.09.21, ordinært årsmøte 04.06.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seljen boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.03.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, 621 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder og parkeringsplasser i anleggseiendom.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Meldinger

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Styret i Storklokken borettslag og Seljen boligsameie har ansvaret for å opprettholde en felles serviceavtale for gassanlegget de to boligselskapene eier. Følgende leiligheter i Seljen boligsameie er koblet til gassanlegget; xxx. Det er ikke mulig å utvide anlegget til andre leiligheter. Eierne av leilighetene som er knyttet til gassanlegget vil bli fakturere for kostnadene knyttet til serviceavtale og gassforbruk.

Andelseierne plikter å gi servicepersonell tilgang til leiligheten ved nødvendig kontroll av gassanlegget.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering

(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom, organisert som et tingsrettslig sameie, som sameiet eier sammen med Storklokken borettslag. Anleggseiendommen har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring i punkt 11-3`s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(3) Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser og boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Storklokken borettslag og Seljen boligsameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Storklokken borettslag eller seksjonseiere i Seljen boligsameie.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Seljen boligsameie som disponerer parkeringsplass og alle andelseiere i Storklokken borettslag som disponerer parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige.

4-5 Bod
Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-6 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fremkommer ved at 50 % av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50 % etter leilighetens innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt tappevann, skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et akontobeløp og dette avregnes. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.l, fordeles med en lik andel per garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler særskilt for dette.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i punkt 9-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Kameraovervåking

12-1 Formål

Sameiet kan benytte kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet med kameraovervåkning er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk el.) samt å dokumentere eventuelle hendelser overfor politiet.

12-2 Gjennomføring

Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover for kameraovervåkning og retningslinjer fra Datatilsynet. Opptak kan bare anvendes som dokumentasjon i forbindelse med straffbare forhold, og overleveres direkte til politiet på bakgrunn av anmeldelser fra privatpersoner eller sameiet.

VEDLEGG 1 SELJEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr:17.12.2025

Leil.nr	Seksjons nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
0001	11	143			
0002	10	-			
0101	4	197			
0102	3	-			
0103	2	-			
0104	1	131			
0003	8	133			
0004	9	-			
0005	7	121			
0006	6	22			
0007	5	144			
1001	20	-			
1002	19	141			
1003	18	139			
1004	17	-			
1005	16	-			
1006	15	184			
1007	14	193			
1008	13	-			
1009	12	145			
2001	29	18			
2002	28	29			
2003	27	181			
2004	26	-			
2005	25	-			
2006	24	119			
2007	23	195			
2008	22	-			
2009	21	111			
3001	38	196			
3002	37	2			
3003	36	199			
3004	35	-			
3005	34	-			
3006	33	201			
3007	32	108			
3008	31	-			
3009	30	105			
4001	47	4			
4002	46	5			
4003	45	169			
4004	44	-			

4005	43	106	106 omsettelig plass, kjøpt separat		
4006	42	186			
4007	41	167			
4008	40	-			
4009	39	129/107	107 omsettelig plass, kjøpt separat		
5001	56	26			
5002	55	27			
5003	54	198			
5004	53	-			
5005	52	-			
5006	51	3			
5007	50	16			
5008	49	-			
5009	48	17			
6001	65	20			
6002	64	21			
6003	63	19/28	28 omsettelig plass, kjøpt separat		
6004	62	-			
6005	61	-			
6006	60	1			
6007	59	185			
6008	58	-			
6009	57	189			
7001	74	188			
7002	73	178/179	179 omsettelig plass, kjøpt separat		
7003	72	194			
7004	71	-			
7005	70	-			
7006	69	176 HC /177	177 omsettelig plass, kjøpt separat		
7007	68	7			
7008	67	-			
7009	66	200			
8001	78	187			
8002	77	114/132	132 omsettelig		

			plass, kjøpt separat		
8003	76	182/HC 183	HC 183 omsettelig plass, kjøpt separat		
8004	75	140/ 135	135 Omsettelig plass, kjøpt separat		
9001	82	23			
9002	81	10			
9003	80	11			
9004	79	12			
10001	84	191			
10002	83	137			

Det tas forbehold om feil/manglende ajourhold – megler må kontrollere og sjekke med selger

V E D T E K T E R

for

Seljen boligsameie, org. nr. 924 907 894

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på ekstraordinært årsmøte 29.09.21, ordinært årsmøte 04.06.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Seljen boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.03.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, 621 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder og parkeringsplasser i anleggseiendom.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 Meldinger

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende etter denne loven til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Styret i Storklokken borettslag og Seljen boligsameie har ansvaret for å opprettholde en felles serviceavtale for gassanlegget de to boligselskapene eier. Følgende leiligheter i Seljen boligsameie er koblet til gassanlegget; xxx. Det er ikke mulig å utvide anlegget til andre leiligheter. Eierne av leilighetene som er knyttet til gassanlegget vil bli fakturere for kostnadene knyttet til serviceavtale og gassforbruk.

Andelseierne plikter å gi servicepersonell tilgang til leiligheten ved nødvendig kontroll av gassanlegget.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og fellesareal

4-1 Organisering

(1) Sameiets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i felles anleggseiendom, organisert som et tingsrettslig sameie, som sameiet eier sammen med Storklokken borettslag. Anleggseiendommen har egne vedtekter som regulerer bruken av garasjen og forholdet mellom sameierne.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke seksjoner som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendring i punkt 11-3`s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(3) Aslakveien 20 AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte bruksretter til parkeringsplasser og boder i anleggseiendommen, også etter at hjemmel til anleggseiendommen er overført til Storklokken borettslag og Seljen boligsameie. Disse bruksrettene kan selges til andelseiere i Storklokken borettslag eller seksjonseiere i Seljen boligsameie.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med seksjonen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne, og er derfor noe bredere enn de andre.

(2) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere i Seljen boligsameie som disponerer parkeringsplass og alle andelseiere i Storklokken borettslag som disponerer parkeringsplass uttrykkelig sier seg enige.

4-5 Bod
Samtlige boligseksjoner i sameiet disponerer en bod hver i anleggseiendommen under sameiet. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for seksjonene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-3s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-6 Fellesareal
Den enkelte sameier har, med unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fremkommer ved at 50 % av kostnadene fordeles likt mellom seksjonene, og 50 % etter leilighetens innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Eierseksjonsloven § 32, er ikke en felleskostnad.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt tappevann, skal fordeles etter målt forbruk. Seksjonseier betaler et akontobeløp og dette avregnes. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, som for eksempel garasjeport, forsikring, renhold av garasjeanlegget o.l, fordeles med en lik andel per garasjeplass. De som disponerer el-bil/ladbar hybridbil plass betaler særskilt for dette.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakerens identitet.

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i punkt 9-2 (2) gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Kameraovervåking

12-1 Formål

Sameiet kan benytte kameraovervåkning av fellesarealer. Formålet med kameraovervåkning er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk el.) samt å dokumentere eventuelle hendelser overfor politiet.

12-2 Gjennomføring

Overvåkning skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover for kameraovervåkning og retningslinjer fra Datatilsynet. Opptak kan bare anvendes som dokumentasjon i forbindelse med straffbare forhold, og overleveres direkte til politiet på bakgrunn av anmeldelser fra privatpersoner eller sameiet.

VEDLEGG 1 SELJEN BOLIGSAMEIE

OVERSIKT OVER GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER

à jour pr:24.03.2025

Leil.nr	Seksjons nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
0001	11	143			
0002	10	-			
0101	4	197			
0102	3	-			
0103	2	-			
0104	1	131			
0003	8	133			
0004	9	-			
0005	7	121			
0006	6	22			
0007	5	144			
1001	20	-			
1002	19	141			
1003	18	139			
1004	17	-			
1005	16	-			
1006	15	184			
1007	14	193			
1008	13	-			
1009	12	145			
2001	29	18			
2002	28	29			
2003	27	181			
2004	26	-			
2005	25	-			
2006	24	119			
2007	23	195			
2008	22	-			
2009	21	111			
3001	38	196			
3002	37	2			
3003	36	199			
3004	35	-			
3005	34	-			
3006	33	201			
3007	32	108			
3008	31	-			
3009	30	105			
4001	47	4			
4002	46	5			
4003	45	169			
4004	44	-			

4005	43	106	106 omsettelig plass, kjøpt separat		
4006	42	186			
4007	41	167			
4008	40	-			
4009	39	129/107	107 omsettelig plass, kjøpt separat		
5001	56	26			
5002	55	27			
5003	54	198			
5004	53	-			
5005	52	-			
5006	51	3			
5007	50	16			
5008	49	-			
5009	48	17			
6001	65	20			
6002	64	21			
6003	63	19/28	28 omsettelig plass, kjøpt separat		
6004	62	-			
6005	61	-			
6006	60	1			
6007	59	185			
6008	58	-			
6009	57	189			
7001	74	188			
7002	73	178/179	179 omsettelig plass, kjøpt separat		
7003	72	194			
7004	71	-			
7005	70	-			
7006	69	176/177	177 omsettelig plass, kjøpt separat		
7007	68	7			
7008	67	-			
7009	66	200			
8001	78	187			
8002	77	114/132	132 omsettelig		

			plass, kjøpt separat		
8003	76	182/HC 183	HC 183 omsettelig plass, kjøpt separat		
8004	75	140/ 135	135 Omsettelig plass, kjøpt separat		
9001	82	23			
9002	81	10			
9003	80	11			
9004	79	12			
10001	84	191			
10002	83	137			

Det tas forbehold om feil/manglende ajourhold – megler må kontrollere og sjekke med selger

HUSORDENSREGLER FOR

SELJEN SAMEIE

VEDTATT I STYREMØTE DEN 02.03.2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.
Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3. Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeeiendommen som sameiet er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte beboer påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte beboer måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 11. Solskjerming

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til sameiets styre.

§ 12 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av sameiets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som årsmøtet/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Seksjonseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

VEDTEKTER

for

RØAKOLLEN GARASJESAMEIE

Gnr 11 bnr 619 i Oslo kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 10.05.2020

§ 1
Navn

Sameiets navn er Røakollen garasjesameie, heretter: **Sameiet.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg på Røakollen i Oslo. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 11 bnr 619.

Eiendomsgrensene for anleggseiendommen fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter**.** Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Det er to boligselskaper som eier anleggseiendommen sammen. Det ene er et **boligsameie**, og det andre er et **borettslag.** I fellesskap betegnes disse som **Sameiere/Sameierne.**

Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:

Storklokken borettslag (hus A og B), gnr 11 bnr 620	10462/16672
Seljen boligsameie (hus C), gnr 11 bnr 621	6210/16672

§ 4
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommen som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke. Den enkelte sameiers fordeling av p-plasser og boder blant andelseierne i eget boligselskap, er Sameiet uvedkommende.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, men all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

§ 6
Rettslige disposisjoner

Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer:
Gnr 11 bnr 620 og 621.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7
Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper.

Dersom en av sameierne disponerer færre p-plasser tilpasset funksjonshemmede (HC-plasser) enn det andelseierne/seksjonseierne i boligselskapene midlertidig har behov for, skal sameierne i fellesskap forsøke å finne en løsning for å dekke behovet

for HC-plasser, for eksempel ved hjelp av midlertidig bytte av HC-plasser mot ordinære p-plasser. Dersom de aktuelle HC-plassene har ladestasjoner for el-bil, er det en forutsetning for å kunne bytte til en slik plass at plassen det byttes med skal ha ladestasjon for elbil, slik at byttet blir mest mulig likeverdig.

Bruksrett til parkeringsplassene kan bare omsettes innenfor henholdsvis Seljen boligsameie og Storklokken borettslag i henhold til deres gjeldende vedtekter, og slik at opprinnelig antall parkeringsplasser i de to selskapene opprettholdes. Parkeringsplasser kan leies ut blant beboere på Røakollen.

Aslakveien 20 AS beholder bruksretten til parkeringsplasser som ikke er solgt til andelseiere/seksjonseiere på tidspunktet for opprettelse av garasjesameiet, og kan selge bruksrettene til disse plassene senere.

§ 8
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

§ 10
Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder hvert fjerde år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring i vedtektene. Endring av § 7 krever i tillegg samtykke fra Aslakveien 20 AS, frem til siste bruksrett til parkeringsplass er solgt. Nærværende punkt og siste ledd i § 7 bortfaller når alle bruksretter er solgt.
b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

f) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
g) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
h) endring i Bruksplanens (Vedlegg 2) fordeling av p-plasser og/eller boder.
i) Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
j) endring i denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer og slik at hver Sameier utpeker to styremedlemmer og inntil et varamedlem hver. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de utpekte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

§ 13
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles i samsvar med Sameiebrøken, jf § 3.

Som felleskostnader regnes bla.:

a) eiendomsforsikring, jf § 17,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
e) renhold
f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

§ 16
Betaling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den sameier eller etter forbruk.

Kostnader til sameiernes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Sameier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. juni 2025 kl. 18:00, Samfunnshus Vest.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av ordinært styrehonorar
7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital

Vedlegg

1. Styrets arbeid.pdf
2. 0720 Seljen Boligsameie.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, uendret fra 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstraordinært styrehonorar foreslås satt til kr 160 000. Dette er ment som en kompensasjon for merarbeid ved oppfølging av flere krevende reklamasjonssaker.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 160 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

- Styreleder Fred Winther Holt – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Karen Grønseth Hübert – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Rebekka Dahl – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Agnete Rogstad – valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem Espen Flatin Grønskei – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Frank Myrvoll – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Margrethe Anker Kulmus – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Sylvi Susanne Fosso – valgt for 1 år i 2024

Sameiet er pliktig å ha en styreleder. Da det ikke har lykkes styret å finne en ny kandidat til styrelederververvet, har Fred Winther Holt sagt seg villig til å stille til gjenvalg for inntil 1 år.

Styremedlem Rebekka Dahl stiller til gjenvalg. Agnete Rogsted er ikke på valg og fortsetter som styremedlem. Hun er også styreleder i Røakollen utomhussameie. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til styremedlem:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Lene Kristiansen, Aslakveien 24 C, f. 1973, er bachelor BI i finans og har også styrekurs fra BI. Nåværende stilling: Konserndirektør Risikostyring og Compliance i Eika Gruppen. Hun har jobbet flere år med Compliance i både

Eika Gruppen og Eika Kapitalforvaltning. Før dette har hun hatt ulike stillinger innenfor kapitalforvaltning- og verdipapirforetak. Hun har også betydelig erfaring fra ledelse og styrearbeid i andre private selskaper.

Frank Myrvoll, Aslakveien 24 C, f. 1942, er utdannet som sivilingeniør (bygg, geoteknikk, geologi). Han er pensjonert avdelingsleder og direktør. Han har vært varamedlem i Seljen i tre perioder, fra 2022.

Varamedlem Sylvi Susanne Fosso stiller til gjenvalg. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til varamedlem:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Torill Eskeland, Aslakveien 24 C, f. 1947, er utdannet som lærer med master i pedagogikk. Hun har jobbet som lærer, rektor, skolesjef og utdanningsdirektør i Telemark. På slutten av karrieren hadde hun lederstillinger i Kunnskapsdepartementet og Utdanningsdirektoratet. Hun har styreerfaring fra frivillige organisasjoner og Læringsverkstedet barnehager (stor privat barnehagekjede), også som styreleder.

Lisbeth Eikenes Verling, Aslakveien 24 B, f. 1959, er utdannet som sykepleier og helsesøster. Hun har jobbet i videregående skole i 30 år med utdannelse av helsefagarbeidere.

Innstilling
Roller og kandidater

Valg av **Styreleder. Følgende stiller til valg:**

- Fred Winther Holt

Valg av **3 styremedlemmer** for 2 år Følgende stiller til valg:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Valg av 3 **varamedlemmer** for 1 år Følgende stiller til valg:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fred Winther Holt

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Frank Myrvoll

- Lene Kristiansen
- Rebekka Dahl

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Eikenes Verling
- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland

Styrets arbeid

Styret har siden ordinært årsmøte 04.06.2024 holdt 15 møter. Det har hovedsakelig vært fysiske møter. Det føres protokoll fra møtene.

Styrets oppgaver er knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen og ellers forvaltning av sameiets anliggender.

Garasjeanlegget eies i fellesskap av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag gjennom Røakollen garasjesameie, som har eget styre sammensatt av medlemmer fra styrene i Seljen og Storklokken. Garasjestyret forvalter, i tillegg til selve garasjeanlegget, felles tekniske installasjoner som brannvarsling, sprinkleranlegg og energisentral.

Røakollen utomhussameie eier og drifter utomhusområdene på Røakollen. Utomhussameiets styre er sammensatt av representanter fra de tre boligselskapene Lerkespore borettslag, Storklokken borettslag og Seljen boligsameie.

Styret benytter nyhetsmeldinger på Vibbo for informasjon til eiere og beboere, primært om forhold i Aslakveien 24, men også om felles anliggender knyttet til garasjestyret og styret i utomhussameiet.

Styret anvender BevarHMS, på lisens fra Usbl, ved ivaretakelse av sine plikter etter Internkontrollforskriften. I begynnelsen av hvert år foretas en årlig risikovurdering. Ved slutten av hvert år foretar en ekstern HMS-rådgiver en årlig gjennomgang av HMS-arbeidet. Siste rapport er fra 30.12.2024.

Årlig brannøvelse ble gjennomført 5. september 2024. Årskontroll for brannvarsling, som utføres av Assemblin Elektro, ble gjennomført 05.-06.05.2025.

Årsmøtet i 2024 vedtok å endre vedtektene ved innføring av en ny bestemmelse om kameraovervåking av fellesarealer. Formålet med kameraovervåking er å forebygge straffbare handlinger (innbrudd, tyveri, hærverk e.l.). Kameraovervåking ble anskaffet og var operativt fra september 2024. Det er senere ikke registrert noen hendelser.

Styret har gitt tillatelse til oppsett av levegg på en privat terrasse på bakkeplan.

Ved behandlingen av budsjett for 2025 vedtok styret å øke felleskostnader brøk med 10 % fra 01.01.2025.

Styret har fremforhandlet ny avtale med Telia om bredbånd og TV. Avtalen innebærer lavere årlige kostnader og bedre ytelser enn tidligere.

Styret har tatt initiativ til og, gjennom samarbeid med styret i Storklokken borettslag, fått gjennomført tiltak for reduksjon av kommunale vann- og avløpsgebyrer. Med virkning fra 01.04.2025 vil vann-/avløpsgebyrer bli beregnet etter målet vannforbruk i stedet for å bli stipulert etter areal.

Utomhussameiet arrangerte felles vårdugnad 27.04.2025. Garasjestyret har bestilt vask av garasjen til 19.05.2025.

Ankeforhandling i tvistesaken mellom Seljen boligsameie og Aslakveien 20 AS (byggfuktsaken) er berammet til tirsdag 7. oktober 2025. Det er i utgangspunktet satt av 10 dager til saken. Partene er blitt enige om å forsøke å løse rettstvisten ved rettsmekling som er berammet til 25. og 26. juni 2025.

Styrets reklamasjon på termisk inneklima ble delvis imøtekommet av Aslakveien 20 AS i oktober 2022. Utbygger besluttet da å montere utvendig solskjerming på vinduer i alle sør- og vestvendte fasader i alle leiligheter på plan 8, 9 og 10. Store deler av sterkt solutsatt fasade ble holdt utenfor. Problemer med ubehagelig høy temperatur består derfor fortsatt i mange leiligheter.

Styret har sist vinter fått gjennomført nye langtidsmålinger av radon i de nederste etasjene. Rapporten viste tilfredsstillende resultater for leilighetene, men det knytter seg usikkerhet til målingene. Dette på grunn av temperaturforhold (mild vinter) og manglende forklaring på endrede resultater fra tidligere målinger.

Høsten 2024 ble det fra styrets side oppdaget og reklamert på vannlekkasje i garasjeanlegget, som er en felles anleggseiendom eiet av Seljen boligsameie og Storklokken borettslag. Det må nødvendigvis være noe feil med utvendig tetting mot jordmassene som omgir betongkonstruksjonen. Vann rant ned på en vegg i garasjen, videre nedover kjørerampen og endte i en vanndam på asfaltdekket på plan K2.

Styret har i april 2025 fremsatt to nye reklamasjoner som gjelder fellesarealer. Den ene gjelder mangler ved skiferstav-forblending av utvendig fasademur. Den andre gjelder vannlekkasje fra en balkong i øverste etasje i oppgang C, hvor det i skjøt mellom to prefabrikerte elementer ble konstatert lekkasje ned til balkong i leiligheten under.

Styret har fortsatt sitt arbeid med å utvikle et godt bomiljø i sameiet. Arbeidet har til nå pågått i fem år. Mye er oppnådd, men situasjonen bærer dessverre preg av at mange byggefeil har påført beboere fysiske og mentale påkjenninger som de skulle vært foruten. Mange av de leiligheter som Aslakveien 20 AS kjøpte tilbake fra beboere som flyttet ut til erstatningsboliger i 2022/2023, står fortsatt tomme. Dette hemmer en etterlengtet normalisering av boforholdene i sameiet.

Til årsmøtet i Seljen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seljen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

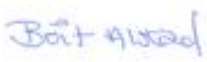
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SELJEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 924 907 894, KUNDENR. 720

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 864 888	3 285 261	3 883 000	4 276 000
Andre inntekter	3	35 396	55 092	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 900 284**	**3 340 353**	**3 883 000**	**4 276 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-46 530	-18 000	-43 000
Styrehonorar	5	-290 000	-130 000	-130 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 500	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-200 000	0	-160 000
Forretningsførerhonorar		-151 010	-143 410	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-4 343 029	-452 967	-180 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-639 470	-350 886	-450 000	-468 000
Forsikringer		-192 945	-170 412	-188 000	-226 000
Kommunale avgifter	9	-879 862	-812 437	-950 000	-1 085 140
Andre anlegg		0	0	0	-185 000
Kostnader sameie	13	-1 073 152	-931 908	-985 000	-826 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 892	-340 413	-361 000	-375 000
Andre driftskostnader	10	-341 186	-375 612	-420 000	-437 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 317 937**	**-3 964 074**	**-3 846 000**	**-4 197 140**
DRIFTSRESULTAT		**-4 417 653**	**-623 721**	**37 000**	**78 860**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 844	13 565	0	0
Finanskostnader	12	-214 245	-7 172	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-200 401**	**6 393**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-4 618 054**	**-617 329**	**37 000**	**78 860**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-746 177	-617 329		
Udekket tap		-3 871 877	0		

SELJEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 924 907 894, KUNDENR. 720

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	17 976	16 268
SUM ANLEGGSMIDLER		**17 976**	**16 268**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		147	5 736
Kundefordringer		26 974	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 401	419 076
Andre kortsiktige fordringer		0	69 196
Energiavregning	14	185 428	0
Driftskonto OBOS-banken		156 765	123 679
Sparekonto OBOS-banken		644 648	234 007
SUM OMLØPSMIDLER		**1 113 363**	**851 694**
SUM EIENDELER		**1 131 339**	**867 962**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	746 177
Udekket tap	15	-3 871 877	0
SUM EGENKAPITAL		**-3 871 877**	**746 177**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 800 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 800 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		70 460	56 960
Leverandørgjeld		130 762	64 824
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 4 800 000)		0	0
Påløpte renter		1 889	0
Annen kortsiktig gjeld	17	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**203 216**	**121 784**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 131 339**	**867 962**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	963 417	1 346 768

Oslo, 29.04.2025
Styret i Seljen Boligsameie

Fred Winther Holt | Rebekka Dahl | Espen Flatin Grønskei

Agnete Rogstad | Karen Grønseth HÜbert

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 700 488
Garasjeleie	182 400
Diverse	72 000
Sakskostnader garasjeplasser	-90 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 864 888**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	26 974
Energiregnskap	1 222
Nøkler	7 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 396**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 890**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
Styret har mottatt et ekstraordinært styrehonorar i 2024 på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 530 593
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 933
Andre konsulenthonorarer	-803 504
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 343 029**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-167 769
Drift/vedlikehold VVS	-7 050
Drift/vedlikehold elektro	-5 869
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 065
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 700
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 309
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-131 710
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-639 470**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-663 725
Renovasjonsavgift	-216 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-879 862**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 340
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 410
Driftsmateriell	-1 500
Vaktmestertjenester	-131 764
Renhold ved firmaer	-167 391
Andre fremmede tjenester	-15 384
Kontor- og datarekvisita	-1 169
Andre kontorkostnader	-432
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 544
Velferdskostnader	-2 203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-341 186**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	826
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 641
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	729
Andre renteinntekter	1 648
SUM FINANSINNTEKTER	**13 844**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-58 590
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-8 000
Renter på leverandørgjeld	-56
Renter og provisjon på kassekreditt	-135 145
Andre rentekostnader	-12 455
SUM FINANSKOSTNADER	**-214 245**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 6210/16672 deler av Røakollen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 687 350.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 84/381 deler av Røakollen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 276 067.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-788 584
SUM INNTEKTER	**-788 584**

KOSTNADER

Overført Røakollen Garasjesameie	974 012
SUM KOSTNADER	**974 012**

SUM ENERGIAVREGNING	**185 428**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-4 800 000	
Nedbetalt i år	0	
		-4 800 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 800 000**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

NOTE: 18
ANNEN INFORMASJON

Oslo Tingrett	48 380 000
Forsinkelsesrenter	5 006 537
SUM	**53 386 537**

Det avventes en erstatning til Seljen Boligsameie på 48 380 000 kr, pluss forsinkelsesrente beregnet fra 03.04.24 - 31.12.24 som følge av dommen i Oslo Tingrett.
Utbygger har anket saken som er berammet oktober 2025.
Dommen gjelder krav om prisavslag på grunn av soppvekst i betongdekkene i boligblokkene, og involverer Seljen Boligsameie mot Aslakveien 20 AS.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25
Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SELJEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924907894
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Samfunnshus Vest.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Fred Winther Holt er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører foreslås Line Hovland. Som protokollvitner foreslås Paya Diana Hemati og Agnete Rogstad.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, uendret fra 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

Ekstraordinært styrehonorar foreslås satt til kr 160 000. Dette er ment som en kompensasjon for merarbeid ved oppfølging av flere krevende reklamasjonssaker.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 160 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Det sittende styret har i dag slik sammensetning:

- Styreleder Fred Winther Holt – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Karen Grønseth Hübert – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Rebekka Dahl – valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Agnete Rogstad – valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem Espen Flatin Grønskei – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Frank Myrvoll – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Margrethe Anker Kulmus – valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Sylvi Susanne Fosso – valgt for 1 år i 2024

Transaksjon 09222115557548699738 Signert FWH, PDH, AR, LH2

Sameiet er pliktig å ha en styreleder. Da det ikke har lykkes styret å finne en ny kandidat til styrelederververvet, har Fred Winther Holt sagt seg villig til å stille til gjenvalg for inntil 1 år.

Styremedlem Rebekka Dahl stiller til gjenvalg. Agnete Rogsted er ikke på valg og fortsetter som styremedlem. Hun er også styreleder i Røakollen utomhussameie. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til styremedlem:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Lene Kristiansen, Aslakveien 24 C, f. 1973, er bachelor BI i finans og har også styrekurs fra BI. Nåværende stilling: Konserndirektør Risikostyring og Compliance i Eika Gruppen. Hun har jobbet flere år med Compliance i både Eika Gruppen og Eika Kapitalforvaltning. Før dette har hun hatt ulike stillinger innenfor kapitalforvaltning- og verdipapirforetak. Hun har også betydelig erfaring fra ledelse og styrearbeid i andre private selskaper.

Frank Myrvoll, Aslakveien 24 C, f. 1942, er utdannet som sivilingeniør (bygg, geoteknikk, geologi). Han er pensjonert avdelingsleder og direktør. Han har vært varamedlem i Seljen i tre perioder, fra 2022.

Varamedlem Sylvi Susanne Fosso stiller til gjenvalg. Følgende har sagt seg villig til å stille som kandidater til varamedlem:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Torill Eskeland, Aslakveien 24 C, f. 1947, er utdannet som lærer med master i pedagogikk. Hun har jobbet som lærer, rektor, skolesjef og utdanningsdirektør i Telemark. På slutten av karrieren hadde hun lederstillinger i Kunnskapsdepartementet og Utdanningsdirektoratet. Hun har styreerfaring fra frivillige organisasjoner og Læringsverkstedet barnehager (stor privat barnehagekjede), også som styreleder.

Lisbeth Eikenes Verling, Aslakveien 24 B, f. 1959, er utdannet som sykepleier og helsesøster. Hun har jobbet i videregående skole i 30 år med utdannelse av helsefagarbeidere.

Innstilling
Roller og kandidater

Valg av **Styreleder. Følgende stiller til valg:**

- Fred Winther Holt

Valg av **3 styremedlemmer** for 2 år Følgende stiller til valg:

- Rebekka Dahl
- Lene Kristiansen
- Frank Myrvoll

Valg av 3 **varamedlemmer** for 1 år Følgende stiller til valg:

- Sylvi Susanne Fosso
- Torill Eskeland
- Lisbeth Eikenes Verling

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Fred Winther Holt

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Fred Winther Holt

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rebekka Dahl
Lene Kristiansen
Frank Myrvoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Rebekka Dahl
Lene Kristiansen
Frank Myrvoll

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Torill Eskeland
Sylvi Susanne Fosso
Lisbeth Eikenes Verling

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Torill Eskeland
Sylvi Susanne Fosso
Lisbeth Eikenes Verling

Transaksjon 09222115557548699738 Signert FWH, PDH, AR, LH2

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. november 2024 kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen

Styret har funnet det nødvendig å innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn åtte dager. Grunnen til dette er at styret ønsker å få behandlet saker som omhandler sakskostnader og låneopptak i tvistesak med utbygger.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT
6. BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER
7. BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Karen Grønseth Hübert. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til ekstraordinært årsmøte 10.10.2024 hvor det ble truffet følgende vedtak vedrørende fordeling av sakskostnader etter tingretten:

Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Advokat Ole Tokvam opplyste under møtet at kostnadene for en ankesak som regel ligger i størrelsesorden 50-65 % av kostnadene for tingretten. Styret har etter dette vurdert kostnadsspørsmålet og kommet til at forventede kostnader, i tillegg til kostnadene per 30.09.2024, kan estimeres til kr 3 000 000.

Netto kostnader per 30.09.2024 (etter fradrag for rettshjelp kr 400 000) utgjorde kr 4 500 000. Sum kostnader for tingrett og lagmannsrett, som eierne av berørte 67 leiligheter vil måtte ta ansvar for, blir da kr 4 500 000 + kr 3 000 000 = kr 7 500 000.

Styret foreslår at kostnadene fordeles på eierne av 67 berørte leiligheter med 1,55 % av antatt nåverdi for leilighetene, jfr tingrettens dom side 30 (7 500 000:483 790 967x100=1,55026).

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om kostnadene. Oversikt over kostnad, 1,55026 % av antatt nåverdi for den enkelte leilighet, følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sakskostnader for tingrett og lagmannsrett, estimert til kr 7 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 1,55026 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Vedlegg

1. Fordeling sakskostnader tingrett og lagmannsrett.pdf

Sak 6

BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets behov for finansiering av sakskostnader ble drøftet i møte med Obos-banken 29. oktober. Det var enighet om at det vil være mest hensiktsmessig for sameiet å oppta ett fast lån til dekning av sakskostnader for både tingrett og lagmannsrett. Styret har etter dette søkt Obos-banken om lån kr 7 500 000.

Renten på lånet ventes å bli 7,3 % p.a. (flytende rente). Lånet vil løpe avdragsfritt i inntil 2 år, slik at kun renter betales i tiden frem til avklaring i lagmannsretten.

Det legges opp til at lånet skal utbetales fra banken i flere deler. Først skal nåværende kassakreditt dekkes inn. Deretter vil det bli flere delutbetalinger etter hvert som kostnadene påløper. Siste delutbetaling av et totalt lån på kr 7 500 000 vil da bli etter avslutning av hovedforhandling ved lagmannsretten.

Dersom tvistesaken skulle bli avklart gjennom rettsmekling, kan det samlede lånebehov forventes å bli redusert i betydelig grad.

Rentekostnadene vil bli belastet eierne av berørte 67 leiligheter i samsvar med fordelingen av ansvar for sakskostnadene, jfr sak 5. Rentebeløp vil fremkomme på fakturaer for felleskostnader mv hver måned. Beløpene vil øke nå det har skjedd nye delutbetalinger av lånet. Størst økning kan ventes mot slutten av ankebehandlingen.

Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at den enkelte seksjonseier hefter for sameiets ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk (eierseksjonsloven § 30). Det dreier seg om et pro rata-ansvar som en kreditor, i dette tilfelle banken, kan komme til å gjøre gjeldende dersom sameiets forpliktelser misligholdes. Banken ønsker at årsmøtet informeres om denne teoretiske mulighet.

Internt i sameiet fordeles ansvar for sakskostnader og tilhørende finansiering på eierne av de 67 berørte leiligheter. I en gitt situasjon, hvor en seksjonseier som ikke er blant de 67 berørte, mottar krav i henhold til sitt pro rata-ansvar, så kan vedkommende kreve å få tilbake det som er betalt for mye. Legalpanteretten kan da benyttes.

Styret vil følge opp eventuelle mislighold av betalingsforpliktelser vedrørende de 67 berørte leiligheter, innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om låneopptaket.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner at sameiet tar opp et fast lån på kr 7 500 000 til midlertidig finansiering av sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Renter belastes eierne av 67 berørte leiligheter etter samme mønster som fordelingen av kostnadsansvaret, jfr vedtak i sak 5.

Sak 7

BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo tingrett har gitt A20 frist til 11. november for å gi tilsvar til Seljens avledete anke. Etter det kan det forventes å bli avholdt planleggingsmøte i lagmannsretten.

Med bakgrunn i A20s ankeerklæring og Seljens tilsvar og avledete anke, synes det å foreligge flere mulige utfall av tvistesaken. Da saken er både omfattende og komplisert, og samtidig svært viktig for fellesskapet, ønsker styret å åpne for deling av faktisk informasjon og synspunkter på saken under årsmøtet.

Styreleder vil gi en kort innledning om mulige utfall som avtegner seg, og gi noen eksempler på mulige økonomiske konsekvenser.

Forslag til vedtak
Tas til orientering.

Fordeling sakskostnader tingrett og lagmannsrett - 67 leiligheter

S.nr.	Leilighet	Første gangs kjøp	Nåverdi (+23,86%)	**Kostnad 1,55026 % av nåverdi**
1	104	4 950 000	6 131 070	95 048
2	103	2 975 000	3 684 835	57 125
3	102	2 975 000	3 684 835	57 125
4	101	3 650 000	4 520 890	70 086
5	7	5 400 000	6 688 440	103 688
6	6	5 500 000	6 812 300	105 608
8	3	6 950 000	8 608 270	133 451
9	4	3 150 000	3 901 590	60 485
10	2	3 050 000	3 777 730	58 565
11	1	5 400 000	6 688 440	103 688
12	1009	5 200 000	6 440 720	99 848
13	1008	3 250 000	4 025 450	62 405
14	1007	5 600 000	6 936 160	107 529
15	1006	7 150 000	8 855 990	137 291
16	1005	3 200 000	3 963 520	61 445
17	1004	3 175 000	3 932 555	60 965
19	1002	5 650 000	6 998 090	108 489
20	1001	5 300 000	6 564 580	101 768
21	2009	5 300 000	6 564 580	101 768
22	2008	3 300 000	4 087 380	63 365
23	2007	5 700 000	7 060 020	109 449
24	2006	7 250 000	8 979 850	139 211
25	2005	3 350 000	4 149 310	64 325
26	2004	3 325 000	4 118 345	63 845
27	2003	7 400 000	9 165 640	142 091
28	2002	7 000 000	8 670 200	134 411
29	2001	7 200 000	8 917 920	138 251
30	3009	5 500 000	6 812 300	105 608
31	3008	3 400 000	4 211 240	65 285
32	3007	5 750 000	7 121 950	110 409
35	3004	3 425 000	4 242 205	65 765
36	3003	7 550 000	9 351 430	144 971
37	3002	7 100 000	8 794 060	136 331
39	4009	5 650 000	6 998 090	108 489
40	4008	3 500 000	4 335 100	67 205
41	4007	5 900 000	7 307 740	113 289
43	4005	3 550 000	4 397 030	68 165
44	4004	3 525 000	4 366 065	67 685
46	4002	7 450 000	9 227 570	143 051
48	5009	5 850 000	7 245 810	112 329

49	5008	3 600 000	4 458 960	69 125
50	5007	6 000 000	7 431 600	115 209
52	5005	3 650 000	4 520 890	70 086
53	5004	3 625 000	4 489 925	69 606
54	5003	7 950 000	9 846 870	152 652
55	5002	7 750 000	9 599 150	148 812
57	6009	5 950 000	7 369 670	114 249
59	6007	6 250 000	7 741 250	120 010
60	6006	8 100 000	10 032 660	155 532
61	6005	3 750 000	4 644 750	72 006
62	6004	3 725 000	4 613 785	71 526
63	6003	8 500 000	10 528 100	163 213
66	7009	6 100 000	7 555 460	117 129
67	7008	3 800 000	4 706 680	72 966
68	7007	6 350 000	7 865 110	121 930
70	7005	3 850 000	4 768 610	73 926
71	7004	3 825 000	4 737 645	73 446
72	7003	8 900 000	11 023 540	170 894
73	7002	8 250 000	10 218 450	158 413
74	7001	8 150 000	10 094 590	156 492
75	8004	7 450 000	9 227 570	143 051
76	8003	11 150 000	13 810 390	214 097
78	8001	6 900 000	8 546 340	132 490
79	9004	7 880 000	9 760 168	151 308
80	9003	11 700 000	14 491 620	224 658
81	9002	12 950 000	16 039 870	248 660
83	10002	13 990 000	17 328 014	268 629
		390 595 000	**483 790 967**	7 500 018

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.11.24
Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SELJEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924907894
Møtet ble avholdt 7. november kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter).

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Fred Winther Holt foreslås valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. 31 seksjoner var representert ved årsmøtet, hvorav 9 ved fullmakt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Karen Grønseth Hübert. Som protokollvitner ble Simen Gilje Bergan og Lisbeth Rynning Myrvoll foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER - TINGRETT OG LAGMANNSRETT

Det vises til ekstraordinært årsmøte 10.10.2024 hvor det ble truffet følgende vedtak vedrørende fordeling av sakskostnader etter tingretten:

Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Advokat Ole Tokvam opplyste under møtet at kostnadene for en ankesak som regel ligger i størrelsesorden 50-65 % av kostnadene for tingretten. Styret har etter dette vurdert kostnadsspørsmålet og kommet til at forventede kostnader, i tillegg til kostnadene per 30.09.2024, kan estimeres til kr 3 000 000.

Netto kostnader per 30.09.2024 (etter fradrag for rettshjelp kr 400 000) utgjorde kr 4 500 000. Sum kostnader for tingrett og lagmannsrett, som eierne av berørte 67 leiligheter vil måtte ta ansvar for, blir da kr 4 500 000 + kr 3 000 000 = kr 7 500 000.

Styret foreslår at kostnadene fordeles på eierne av 67 berørte leiligheter med 1,55 % av antatt nåverdi for leilighetene, jfr tingrettens dom side 30 (7 500 000:483 790 967x100=1,55026).

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om kostnadene. Oversikt over kostnad, 1,55026 % av antatt nåverdi for den enkelte leilighet, følger vedlagt.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at sakskostnader for tingrett og lagmannsrett, estimert til kr 7 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 1,55026 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Vedtatt. 30 stemte for, 1 stemte imot og 0 stemte blankt.

6. BYGGFUKTSAKEN – LÅNEOPPTAK - FINANSIERING SAKSKOSTNADER

Sameiets behov for finansiering av sakskostnader ble drøftet i møte med Obos-banken 29. oktober. Det var enighet om at det vil være mest hensiktsmessig for sameiet å oppta ett fast lån til dekning av sakskostnader for både tingrett og lagmannsrett. Styret har etter dette søkt Obos-banken om lån kr 7 500 000.

Renten på lånet ventes å bli 7,3 % p.a. (flytende rente). Lånet vil løpe avdragsfritt i inntil 2 år, slik at kun renter betales i tiden frem til avklaring i lagmannsretten.

Det legges opp til at lånet skal utbetales fra banken i flere deler. Først skal nåværende kassakreditt dekkes inn. Deretter vil det bli flere delutbetalinger etter hvert som kostnadene påløper. Siste delutbetaling av et totalt lån på kr 7 500 000 vil da bli etter avslutning av hovedforhandling ved lagmannsretten.

Dersom tvistesaken skulle bli avklart gjennom rettsmekling, kan det samlede lånebehov forventes å bli redusert i betydelig grad.

Rentekostnadene vil bli belastet eierne av berørte 67 leiligheter i samsvar med fordelingen av ansvar for sakskostnadene, jfr sak 5. Rentebeløp vil fremkomme på fakturaer for felleskostnader mv hver måned. Beløpene vil øke nå det har skjedd nye delutbetalinger av lånet. Størst økning kan ventes mot slutten av ankebehandlingen.

Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at den enkelte seksjonseier hefter for sameiets ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk (eierseksjonsloven § 30). Det dreier seg om et pro rata-ansvar som en kreditor, i dette tilfelle banken, kan komme til å gjøre gjeldende dersom sameiets forpliktelser misligholdes. Banken ønsker at årsmøtet informeres om denne teoretiske mulighet.

Internt i sameiet fordeles ansvar for sakskostnader og tilhørende finansiering på eierne av de 67 berørte leiligheter. I en gitt situasjon, hvor en seksjonseier som ikke er blant de 67 berørte, mottar krav i henhold til sitt pro rata-ansvar, så kan vedkommende kreve å få tilbake det som er betalt for mye. Legalpanteretten kan da benyttes.

Styret vil følge opp eventuelle mislighold av betalingsforpliktelser vedrørende de 67 berørte leiligheter, innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om låneopptaket.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at sameiet tar opp et fast lån på kr 7 500 000 til midlertidig finansiering av sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Renter belastes eierne av 67 berørte leiligheter etter samme mønster som fordelingen av kostnadsansvaret, jfr vedtak i sak 5.

✓ **Vedtatt. 31 stemte for, 0 stemte imot og 0 stemte blankt.**

7. BYGGFUKTSAKEN - VEIEN VIDERE - ORIENTERING

Oslo tingrett har gitt A20 frist til 11. november for å gi tilsvar til Seljens avledete anke. Etter det kan det forventes å bli avholdt planleggingsmøte i lagmannsretten.

Med bakgrunn i A20s ankeerklæring og Seljens tilsvar og avledete anke, synes det å foreligge flere mulige utfall av tvistesaken. Da saken er både omfattende og komplisert, og samtidig svært viktig for fellesskapet, ønsker styret å åpne for deling av faktisk informasjon og synspunkter på saken under årsmøtet.

Styreleder vil gi en kort innledning om mulige utfall som avtegner seg, og gi noen eksempler på mulige økonomiske konsekvenser.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

✓ **Vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. oktober 2024 kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen

Styret har funnet det nødvendig å innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn åtte dager. Grunnen til dette er at styret ønsker å få behandlet ankeerklæringen til Borgarting lagmannsrett i god tid før tilsvarsfristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN
6. OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Fred Winther Holt foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Karen Grønseth Hübert foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom tingrettens dom er blitt anket til lagmannsretten, er det nødvendig å foreta et midlertidig oppgjør av sameiets netto sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000. Styret foreslår at kostnadene fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi for leilighetene, jfr tingrettens dom side 30. (4 500 000:483 790 967x100=0,93)

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om kostnadene. Oversikt over kostnad, 0,93 % av antatt nåverdi for den enkelte leilighet, følger vedlagt.

Styret legger opp til at det på nåværende tidspunkt ikke foretas innkalling av kapital fra direkte berørte seksjonseiere til dekning av sakskostnadene, men at sameiet opptar et fastlån på kr 4 500 000 til dekning av kostnadene. Renter på lånet vil bli belastet eierne av de berørte 67 leiligheter i overensstemmelse med den foreslåtte kostnadsfordeling.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

Vedlegg

1. Fordeling sakskostnader per 30.09.2024 - 67 leiligheter.pdf

---

Sak 6

OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS-selskapet Aslakveien 20 AS har anket Oslo tingretts dom inn for Borgarting lagmannsrett. Tilsvarsfristen er satt til 21. oktober. Ankeerklæringen følger vedlagt.

I ankeerklæringen heter det: *Anken retter seg mot tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderinger i tilknytning til (1) spørsmålet om det hefter mangel ved leilighetene som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser og (2) tingrettens utmåling av et prisavslag på i underkant av 50 millioner kroner, jf. punkt 4 i tingrettens dom.*

Styret har gått gjennom ankeerklæringen og sammenholdt denne med tingrettens dom samt rådført seg med sameiets advokat Ole Tokvam. Styret foreslår at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.

Styreleder vil under årsmøtet gi en kort innledning om endring i situasjonen siden ekstraordinært årsmøte 09.09.2024. Advokat Ole Tokvam vil gi en presentasjon av sakens rettslige og faktiske side. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.

Vedlegg

2. A20s ankeerklæring.pdf

Fordeling sakskostnader per 30.09.2024 - 67 leiligheter

S.nr.	Leilighet	Første gangs kjøp	Nåverdi (+23,86%)	**Kostnad 0,93 % av nåverdi**
1	104	4 950 000	6 131 070	57 019
2	103	2 975 000	3 684 835	34 269
3	102	2 975 000	3 684 835	34 269
4	101	3 650 000	4 520 890	42 044
5	7	5 400 000	6 688 440	62 202
6	6	5 500 000	6 812 300	63 354
8	3	6 950 000	8 608 270	80 057
9	4	3 150 000	3 901 590	36 285
10	2	3 050 000	3 777 730	35 133
11	1	5 400 000	6 688 440	62 202
12	1009	5 200 000	6 440 720	59 899
13	1008	3 250 000	4 025 450	37 437
14	1007	5 600 000	6 936 160	64 506
15	1006	7 150 000	8 855 990	82 361
16	1005	3 200 000	3 963 520	36 861
17	1004	3 175 000	3 932 555	36 573
19	1002	5 650 000	6 998 090	65 082
20	1001	5 300 000	6 564 580	61 051
21	2009	5 300 000	6 564 580	61 051
22	2008	3 300 000	4 087 380	38 013
23	2007	5 700 000	7 060 020	65 658
24	2006	7 250 000	8 979 850	83 513
25	2005	3 350 000	4 149 310	38 589
26	2004	3 325 000	4 118 345	38 301
27	2003	7 400 000	9 165 640	85 240
28	2002	7 000 000	8 670 200	80 633
29	2001	7 200 000	8 917 920	82 937
30	3009	5 500 000	6 812 300	63 354
31	3008	3 400 000	4 211 240	39 165
32	3007	5 750 000	7 121 950	66 234
35	3004	3 425 000	4 242 205	39 453
36	3003	7 550 000	9 351 430	86 968
37	3002	7 100 000	8 794 060	81 785
39	4009	5 650 000	6 998 090	65 082
40	4008	3 500 000	4 335 100	40 316
41	4007	5 900 000	7 307 740	67 962
43	4005	3 550 000	4 397 030	40 892
44	4004	3 525 000	4 366 065	40 604
46	4002	7 450 000	9 227 570	85 816
48	5009	5 850 000	7 245 810	67 386
49	5008	3 600 000	4 458 960	41 468
50	5007	6 000 000	7 431 600	69 114
52	5005	3 650 000	4 520 890	42 044
53	5004	3 625 000	4 489 925	41 756

54	5003	7 950 000	9 846 870	91 576
55	5002	7 750 000	9 599 150	89 272
57	6009	5 950 000	7 369 670	68 538
59	6007	6 250 000	7 741 250	71 994
60	6006	8 100 000	10 032 660	93 304
61	6005	3 750 000	4 644 750	43 196
62	6004	3 725 000	4 613 785	42 908
63	6003	8 500 000	10 528 100	97 911
66	7009	6 100 000	7 555 460	70 266
67	7008	3 800 000	4 706 680	43 772
68	7007	6 350 000	7 865 110	73 146
70	7005	3 850 000	4 768 610	44 348
71	7004	3 825 000	4 737 645	44 060
72	7003	8 900 000	11 023 540	102 519
73	7002	8 250 000	10 218 450	95 032
74	7001	8 150 000	10 094 590	93 880
75	8004	7 450 000	9 227 570	85 816
76	8003	11 150 000	13 810 390	128 437
78	8001	6 900 000	8 546 340	79 481
79	9004	7 880 000	9 760 168	90 770
80	9003	11 700 000	14 491 620	134 772
81	9002	12 950 000	16 039 870	149 171
83	10002	13 990 000	17 328 014	161 151
		390 595 000	**483 790 967**	4 499 256

CLP

Advokatfirmaet CLP DA
Sommerrogata 13-15

Postboks 1974 Vika
NO-0125 Oslo

+47 22 87 71 00
clp.no

Foretaksregisteret
NO 991 341 129 MVA

ANKEERKLÆRING
TIL BORGARTING LAGMANNSRETT

Ansvarlig advokat	Vår ref.	Dato
Egil Jarslett	41056	27. september 2024

Sak: 24-038513TVI-TOSL/01

Ankende part
Aslakveien 20 AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Prosessfullmektig
Advokat Egil Jarslett
Advokatfirmaet CLP DA
Postboks 1794 Vika
0255 Oslo

Rettslig medhjelper
Advokat Hogne Huus-Hansen
Advokatfirmaet CLP DA
Postboks 1794 Vika
0255 Oslo

Ankemotpart
Seljen boligsameie
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Prosessfullmektig
Advokat Ole Tokvam
Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0203 Oslo

Rettslig medhjelper (1)
Advokat Martine Viken
Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0203 Oslo

Rettslig medhjelper (2)
Advokat Mads Langeland
Ræder Bing advokatfirma AS
Postboks 2944 Solli
0203 Oslo

Saken gjelder: Prisavslag for verdireduksjon

1 INNLEDNING

Den 27. august 2024 avsa Oslo tingrett dom i sak 24-038513TVI-TOSL/01 mellom Seljen Boligsameie ("Seljen") og Aslakveien 20 AS ("A20"), med følgende domsslutning:

1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale til Seljen Boligsameie et prisavslag på 48 380 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer. Betalingsfrist er to uker fra forkynnelsen av dommen.

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

A20 påanker med dette tingrettens dom, som ble forkynt for partene 28. august 2024.

Anken retter seg mot tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderinger i tilknytning til (1) spørsmålet om det hefter en mangel ved leilighetene som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser og (2) tingrettens utmåling av et prisavslag på i underkant av 50 millioner kroner, jf. punkt 4 i tingrettens dom.

Et stort antall målinger har avklart at betongen i etasjeskillerne på Røakollen i dag er så tørr at det ikke vil forekomme ytterligere vekst av muggsopp i betongen. Restene/fragmentene av muggsopp som i dag finnes i betongen i etasjeskillerne, er forseglet under gulvkonstruksjonen og påvirker ikke inneklimaet på Røakollen. A20 bestrider derfor at det hefter mangler ved leilighetene i Seljen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag eller andre mangelskrav, jf. punkt 3.2 nedenfor.

Prisavslaget tingretten har utmålt, som forutsetter at leilighetene i Seljen har hatt en gjennomsnittlig verdireduksjon på 10 %, er under enhver omstendighet satt alt for høyt, jf. punkt 3.3 nedenfor.

Tingretten har også uriktig lagt til grunn at sameiet kan gjøre gjeldende prisavslagskrav på vegne av seksjonseiere som har kjøpt sine seksjoner med kunnskap om forholdene som begrunner sameiets prisavslagskrav, jf. punkt 3.4 nedenfor.

A20 kan i det alt vesentlige slutte seg til tingrettens redegjørelse for sakens faktiske bakgrunn på side 2-9 i dommen. Det må imidlertid gjøres enkelte presiseringer, jf. punkt 2 nedenfor.

A20 kan også i det vesentlige slutte seg til tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderinger knyttet til misforholdsbegrensningen i buofl. § 32 første ledd første punktum og avhl. § 4-10 andre ledd, jf. punkt 2 nedenfor og dommen punkt 3.

Tingretten har her korrekt konkludert med at Seljens krav om ytterligere utbedringer ikke kan tas til følge, at det "*ikke kan påvises noen inneklimamessig gevinst ved utbedring*", og at fordelene som seksjonseierne vil oppnå om det utføres ytterligere utbedringstiltak, "*ikke [vil] stå i et rimelig forhold til de omfattende kostnadene og de miljømessige ulempene som en utbedring vil medføre*".

2 TINGRETTEN HAR KORREKT KONKLUDERT MED AT SELJENS KRAV OM YTTERLIGERE UTBEDRINGSTILTAK IKKE KAN TAS TIL FØLGE, DA DETTE VIL MEDFØRE KOSTNADER OG ULEMPER SOM IKKE STÅR I ET RIMELIG FORHOLD TIL DET SOM OPPNÅS

Tingretten har som nevnt konkludert med at Seljens krav om ytterligere utbedringer ikke kan tas til følge, da de svært omfattende og kostbare utbedringstiltakene som Seljen har krevd å få utført, vil medføre kostnader og ulemper som ikke står i et rimelig forhold til det som oppnås, jf. buofl. § 32 første ledd første punktum og avhl. § 4-10 andre ledd.

A20 kan i det vesentlige stille seg bak tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderingene som ligger til grunn for denne konklusjonen, jf. dommen side 15-27, med følgende presiseringer:

Tingretten har lagt til grunn at utbedring ved såkalt "full sanering" vil gi "*[s]tørre grad av trygghet for at inneklimaet heller ikke i fremtiden vil påvirkes negativt av den tidligere muggsoppveksten*", og har begrunnet dette slik (se dommen punkt 3.3.5, på side 25): *"Selv om det ikke er videre vekst-forhold for muggsopp i dag, antar retten på bakgrunn av bevis-førselen at en betongoverflate med rester av muggsoppvekst vil være mer utsatt for soppvekst i fremtiden dersom det oppstår fremtidige lekkasjer eller andre forhold i bygget som resulterer i økt fuktighet i betongen.*"

Dette medfører ikke riktighet. Muggsoppsporer og -fragmenter eksisterer normalt i alle miljøer, jf. blant annet FHIs veileder "*Anbefalte faglige normer for inneklima*" fra 2015 (FU 253, 257). I alle bygg vil det derfor til enhver tid være spiredyktige enheter til stede i konstruksjonen, som følge av normal innsmitting fra uteluft som til tider inneholder høye verdier av soppsporer. Sporene blir liggende på eksponerte flater og vil kunne begynne å vokse ved tilførsel av fuktighet. Ved eventuelle lekkasjer vil konstruksjonen også bli tilført nye muggsoppsporer sammen med lekkasjevann som skyller med seg deponerte muggsoppsporer fra støvete overflater der vannet passerer. Det er ikke noe som tilsier at bygningene på Røakollen vil være mer utsatt for risiko for muggsoppvekst ved eventuelle fremtidige lekkasjer enn andre bygninger, og en eventuell "full sanering" av samtlige leiligheter, slik Seljen har fremsatt krav om, vil heller ikke redusere eller fjerne risikoen for fremtidig muggsoppvekst.

Det er tatt et stort antall prøver av betongen i etasjeskillerne på Røakollen. Tingretten har (på side 7 i dommen) lagt til grunn at det er "*påvist vekst av muggsopp i alle prøvepunktene*", men heller ikke dette er helt presist. Det er korrekt at det er gjort funn av muggsopp-DNA i samtlige prøvepunkter. Som nevnt finnes imidlertid muggsoppsporer og -fragmenter normalt i alle miljøer, jf. blant annet

FHIs veileder "*Anbefalte faglige normer for inneklima*" fra 2015 (FU 253, 257). At det er gjort funn av muggsopp-DNA i samtlige prøvepunkter, innebærer følgelig ikke at det uten videre kan konkluderes med at det har forekommet *vekst* av muggsopp i samtlige prøvepunkter.

Tingretten har videre (i punkt 2.2 på side 14) gitt uttrykk for å oppfatte partene slik at de er enige om "*at betongen ikke var tørr nok ved innbygging*". Heller ikke dette er helt presist. Etter A20s syn kan det ikke legges til grunn at samtlige etasjeskillere gjennomgående hadde et fuktighetsnivå som lå over kritisk fuktnivå (90 % RF) ved innbygging.

Utover disse presiseringene, kan A20 i det vesentlige stille seg bak tingrettens bevisvurderinger og rettsanvendelse i den oppsummerende drøftelsen i punkt 3.3.8 på side 27 i dommen. Tingretten har her korrekt konkludert med at det "*ikke kan påvises noen inneklimamessig gevinst ved utbedring*", og at fordelene seksjonseierne vil oppnå om det gjennomføres ytterligere utbedringstiltak, "*ikke [vil] stå i et rimelig forhold til de omfattende kostnadene og de miljømessige ulempene som en utbedring vil medføre*", jf. buofl. § 32 første ledd første punktum og avhl. § 4-10 andre ledd.

Det er tatt et stort antall DNA-prøver av støvet i leilighetene på Røakollen. Prøveresultatene viser at mengdene av muggsoppsporer og -fragmenter som er funnet i støvet i leilighetene, ligger på nivå med eller under det som er vanlig og forventet i norske boliger. Dette er vektlagt også av tingretten, se punkt 3.3.8 på side 27 i dommen, hvor det fremgår at tingretten "*særlig [har] lagt vekt på det som fremgår av drøftelsen i punkt 3.3.3 ovenfor, nemlig at det ikke synes å være noen forskjeller i inne-klimaet i de leilighetene der det har vært sanert eller fuget, kontra leilighetene hvor det ikke har vært gjort slike tiltak, kombinert med at det i den siste kartleggingen av inneklimaet i Seljen ikke har vært påvist avvik fra det som antas å representere et normalt inneklima i norske boliger*".

Selv om den svært omfattende prøvetakingen som har funnet sted på Røakollen, ikke har avdekket unormal påvirkning av inneklimaet i noen av leilighetene i Seljen, har det fra Seljens side blitt anført at beboerne eksponeres for rester av muggsopp som spres gjennom gulvkonstruksjonen (diffusjon) og luftbevegelser rundt gulvkonstruksjonen (konveksjon). Tingretten har ikke funnet dette bevist, og har korrekt konkludert med at det "*ikke fremstår som sannsynlig at gasser eller partikler kan spres til inneluften gjennom gulvkonstruksjon ved diffusjon*", samt at luftbevegelser "*i dag i svært liten grad fører partikler fra gulvkonstruksjonen og opp til inneluften*" (se punkt 3.3.2 på side 19-20).

I den oppsummerende drøftelsen i dommen punkt 3.3.8 har tingretten også korrekt fremholdt at det – selv om "*årsaksmekanismene for hvordan fuktskadde bygninger påvirker helsen er uklare*" – "*ikke er uenighet om at helserisiko betinger en eksponering*", og at det på bakgrunn av bevisførselen må legges til grunn som "*sannsynlig at det ikke foreligger noen slik eksponering i Seljen i dag*".

Som fremholdt ovenfor, foreligger det heller ingen holdepunkter for å hevde at bygningsmassen på Røakollen vil være mer utsatt for fremtidig muggsoppvekst enn andre bygninger.

A20 fastholder derfor at det ikke hefter mangler ved leilighetene eller fellesarealene i Seljen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser. Det er strengt tatt ikke nødvendig for lagmannsretten å ta stilling til om det forelå en mangel på overleveringstidspunktet, all den tid det i dag ikke foreligger mangler på Røakollen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag eller ytterligere rettetiltak, jf. punkt 3.2 nedenfor.

For det tilfelle at også lagmannsretten skulle komme til at det foreligger mangler ved leilighetene på Røakollen som kan gi grunnlag for prisavslag, fastholder A20 som nevnt at prisavslaget tingretten har utmålt, er satt vesentlig for høyt, og at sameiet ikke kan gjøre gjeldende mangelskrav på vegne av de av dagens seksjonseiere som har kjøpt sine seksjoner med kunnskap om forholdene som begrunner sameiets prisavslagskrav jf. punkt 3.3 og punkt 3.4 nedenfor.

3 NÆRMERE OM ANKEGRUNNENE

3.1 Oversikt – rettslige utgangspunkter

Seljens styre utleder sin kompetanse til å forfølge mulige krav mot A20 av eierseksjonsloven § 60 andre ledd. Bestemmelsen åpner for at sameiet kan gjøre gjeldende krav som *"seksjonseierne har mot utbyggeren"* dersom kravet knytter seg til *"mangler ved fellesarealene"*, jf. henvisningen i § 60 andre ledd til bestemmelsens første ledd tredje punktum.

Det er *seksjonseiernes* mulige mangelskrav mot A20 som Seljen har kompetanse til å forfølge i medhold av eierseksjonsloven § 60. Mangelskrav som fremsettes på vegne av seksjonseiere som kjøpte sine leiligheter før de var ferdigstilt, må vurderes med utgangspunkt i bustadoppføringslova. Krav som fremsettes på vegne av seksjonseiere som har kjøpt sine leiligheter etter ferdigstillelse, enten fra A20 eller i annenhåndsmarkedet, må vurderes med utgangspunkt i avhendingsloven.

Krav som har tilknytning til seksjoner som har blitt omsatt i annenhåndsmarkedet, må eventuelt hjemles i avhendingsloven § 4-16 om krav mot "*tidlegare seljar og anna avtalepart*".

Restene av muggsopp som i dag kan finnes i betongen i etasjeskillerne på Røakollen, er i praksis forseglet under gulvkonstruksjonen. Partiklene påvirker ikke inneklimaet og kan ikke gi grunnlag for krav om prisavslag eller andre mangelsbeføyelser, se punkt 3.2 nedenfor.

Prisavslaget på til sammen ca. 48 millioner kroner som tingretten har tilkjent sameiet, er under enhver omstendighet satt vesentlig for høyt. Leilighetene på Røakollen har – også i perioden etter at det ble kjent for beboerne og i markedet at det har funnet sted vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne – blitt omsatt for helt ordinære priser. Det er ikke sannsynliggjort at forekomstene av muggsopp har påvirket leilighetenes verdi, og det er i alle fall ikke noe som tilsier at verdiene har blitt redusert med 10 % i gjennomsnitt, slik tingretten har lagt til grunn, se punkt 3.3 nedenfor.

A20 fastholder også at det i et eventuelt prisavslagskrav må gjøres fradrag for seksjoner som har blitt omsatt etter at det ble avdekket at det hadde funnet sted vekst av muggsopp i etasjeskillerne. Seksjonseiere som har kjøpt sine seksjoner med kunnskap om forholdene som ligger til grunn for sameiets krav, kan ikke gjøre gjeldende krav mot A20, se punkt 3.4 nedenfor.

3.2 Muggsoppfragmentene som er forseglet under gulvkonstruksjonen på Røakollen, utgjør ingen mangel som kan gi grunnlag for mangelskrav

A20 bestrider at det er påvist noen mangler ved leilighetene eller fellesarealene i Seljen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser.

Som tingretten korrekt har fremholdt (i punkt 3.1 på side 15 i dommen), må vurderingen av om det foreligger mangler som kan gi grunnlag for mangelbeføyelser, skje med utgangspunkt i forholdene på *domstidspunktet*, jf. blant annet HR-2021-668-A (Skjeggkre).

Dersom det – vurdert ut fra forholdene på domstidspunktet – ikke er grunnlag for å reagere med mangelsbeføyelser, er det heller ikke nødvendig for retten å ta stilling til om det forelå en mangel ved overtakelsen. Det har ingen betydning om mangelen har falt bort som følge av utbedring eller av andre grunner, jf. blant annet LB-2001-2270 og LB-2012-114605.

Det er enighet mellom partene om at betongen i etasjeskillerne i Seljen i dag er så tørr at det ikke er forutsetninger for ytterligere tilvekst av muggsopp i betongen. Det er gjennomført omfattende undersøkelser av inneklimaet i leilighetene på Røakollen. Disse undersøkelsene har gjort det klart at fragmentene av muggsopp som fremdeles kan finnes i betongen i etasjeskillerne, i liten eller ingen grad påvirker inneklimaet. De gjenværende restene/fragmentene av muggsopp er i praksis forseglet under gulvkonstruksjonen, jf. anvisningene i Norsk Standard 3515:2021 punkt 10.1 og 10.5.

A20 bestrider derfor at det hefter mangler ved leilighetene i Seljen som kan gi grunnlag for krav om prisavslag eller andre mangelsbeføyelser.

3.3 Tingretten har uriktig lagt til grunn at det hefter et kjøpelyte ved leilighetene i Seljen som tilsvarer en verdireduksjon på ca. 10 % av leilighetenes samlede markedsverdi

Tingretten har (i punkt 4.1 på side 28 i dommen) redegjort slik for de rettslige utgangspunktene ved utmåling av prisavslag etter bustadoppføringsloven og avhendingsloven:

"*Etter bustadoppføringslova § 33, kan forbrukeren kreve prisavslag dersom en mangel ikke blir rettet i samsvar med § 32 (som vil være tilfelle her hvor misforholdsbegrensningen slår inn). Prisavslaget skal etter § 33 annet ledd i utgangspunktet settes likt kostnadene med å få mangelen rettet, men hvis kostnadene blir urimelig høye sett i forhold til det mangelen har å si for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Et slikt misforhold foreligger her, jf. rettens drøftelse og konklusjon i punkt 3.3.6 ovenfor. Prisavslaget skal da settes likt den verdireduksjonen som mangelen medfører.*

For leiligheter som bedømmes etter avhendingslova, fastsetter avhendingsloven § 4-12 at kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag, som med mindre noe annet blir godtgjort, skal settes til kostnadene ved å få mangelen rettet. Retten kan ikke se at dette i denne saken vil gi noe annet resultat enn at det også for disse leilighetene må vurderes om og eventuelt hvilken verdireduksjon mangelen medfører."

Selv om A20 deler tingrettens syn på de rettslige utgangspunktene, mener A20 at det hefter klare mangler ved vurderingene som ligger til grunn for tingrettens fastsettelse av prisavslagets størrelse, jf. dommen punkt 4.3 (på side 29-30).

Tingretten har – i hovedsak under henvisning til en vurdering innhentet fra eiendomsmegler Ada Kjenner – lagt til grunn at den samlede markedsverdien av leilighetene i Seljen har blitt redusert med ca. 10 % som følge av at det har forekommet vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne.

Tingretten har tatt utgangspunkt i den totale omsetningsverdien av leilighetene da de ble omsatt for første gang, og deretter justert for prisstigningen i området de siste frem årene. Ifølge tingretten gir dette en anslått nåverdi på 483 790 967 kroner for seksjonene som er omfattet av Seljens krav.

Tingretten har med dette som utgangspunkt, utmålt et prisavslag på 48 380 000 kroner, svarende til 10 % av den anslåtte samlede nåverdien "*før justering for muggproblematikken*".

Vurderingen av om det er sannsynliggjort en verdireduksjon, skal skje på bakgrunn av kunnskapen som foreligger på domstidspunktet, jf. blant annet HR-2021-668-A (skjeggkre) avsnitt 32 og 33 med videre henvisninger. Vurderingen må derfor ta utgangspunkt i at inneklimaet ikke påvirkes negativt av at det tidligere har forekommet vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne og at det ikke kan påvises "*avvik fra det som antas å representere et normalt inneklima i norske boliger*", jf. tingrettens dom (se blant annet punkt 3.3.3 og 3.3.8).

Et eventuelt prisavslag skal svare til "*verdireduksjonen som mangelen medfører*", jf. buofl. § 33 andre ledd andre punktum og formuleringen "*forholdsmessig prisavslag*" i avhl. § 4-12. Ved utmålingen av et eventuelt prisavslag må det derfor ses bort fra verdireduksjon som er forårsaket av *andre* forhold, herunder "støyen" og usikkerheten som har blitt skapt gjennom styrets opptreden i saken og utspill i media, som blant annet har resultert i overskrifter som "*Barn er blitt skadet for livet*" (FU 1117) og "*Vi kan ikke leve med en bygning som er helseskadelig*" (FU 1685).

A20 bestrider at det – basert på dagens kunnskap og det faktum som er lagt til grunn av tingretten om konsekvensene av den tidligere muggsoppveksten i etasjeskillerne – kan anses sannsynliggjort at det foreligger et kjøpelyte som reduserer verdien av leilighetene i Seljen, og det kan ikke under noen omstendighet legges til grunn at leilighetenes samlede markedsverdi har blitt redusert med 10 % eller i underkant av 50 millioner kroner. Dette fremstår som særlig klart, sett hen til at mengdene av muggsoppsporer og -fragmenter som i dag måles i støvet i leilighetene på Røakollen, ligger på nivå med eller under det som er vanlig og forventet i norske boliger.

Det har blitt omsatt en rekke leiligheter på Røakollen etter at det ble kjent at det har forekommet vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne. En oversikt hentet fra eiendomsverdi.no som viser omsetningene som har funnet sted i Seljen og Storklokken siden 1. januar 2022 (FU 3108), synes å gjøre det klart at leilighetene på Røakollen også i denne perioden har blitt omsatt til helt ordinære priser. Den fremlagte oversikten viser også at leilighetene på Røakollen har hatt en gjennomsnittlig verdistigning på 20,45 % i perioden etter overtakelse.[1] Statistikk som omfatter alle boliger innenfor samme postnummer, viser en gjennomsnittlig verdiøkning på 23,86 % de siste fem årene.

Tingretten valgte å se bort fra den nevnte omsetningsoversikten, og begrunnet dette i hovedsak med at saken var "*dårlig opplyst når det gjelder hva slags opplysninger som er gitt (eller ikke gitt) om muggproblematikken ved salgene*", se første avsnitt på side 30 i dommen. Selv om det ikke ble fremlagt fullstendige salgsprospekter fra samtlige leilighetssalg i forbindelse med behandlingen av saken i tingretten, må det etter A20 syn legges til grunn som mest sannsynlig at det har blitt opplyst om muggsoppen i forbindelse med i alle fall det alt vesentlige av omsetningene .

[1] Tallet er basert på en gjennomsnittsberegning som tar utgangspunkt i kolonnen med overskriften "Endring". Det er ved dette sett bort fra tre omsetninger som sannsynligvis inneholder feiloppføringer på eiendomsverdi.no. Omsetningene det er sett bort fra, er markert med gul farge i oversikten.

For å eliminere usikkerhet knyttet til hvilken informasjon kjøperne av de aktuelle seksjonene fikk om den tidligere muggsoppveksten da de kjøpte sine leiligheter, ber A20 om tilgang til kjøpekontraktene og salgsprospektene som har blitt lagt til grunn i tilknytning til samtlige omsetninger som har funnet sted siden 25. november 2021, se punkt 4 nedenfor.

En grunnleggende svakhet ved tingrettens vurderinger i tilknytning til prisavslagets størrelse, er at det er lagt for stor vekt på vurderingen Seljen har innhentet fra eiendomsmegler Ada Kjenner (FU 2974). Vurderingen fremstår etter A20s syn som overfladisk. Kjenners vurderinger og konklusjoner synes langt på vei å være basert på spekulasjoner og omsetningen av én enkelt leilighet (C9002).

Kjenners mandat og forutsetningene hun har lagt til grunn for sine vurderinger, avviker på sentrale punkter fra det faktumet tingretten har funnet bevist. Det fremgår blant annet av Kjenners rapport at hennes mandat gikk ut på å vurdere om leilighetenes markedsverdi hadde blitt påvirket av "*de fagkyndige uenighetene knyttet til utbedring og betydningen av muggsoppen som er oppdaget i Aslakveien 24*". Ifølge Kjenner vil disse uenighetene "*fremstå overfor markedet som særdeles utrygt og skape enorm usikkerhet*" (FU 2975). Kjenner har dessuten lagt til grunn for sin vurdering at det er "*usikkert om det faktisk vil bli utbedret eller ikke*" (FU 2976). Kjenners vurdering er med andre ord basert på helt andre forutsetninger enn de som ligger til grunn for tingrettens dom, og den bryter klart med prinsippet om at vurderingen av om det foreligger en verdireduksjon som er forårsaket av "*mangelen*", skal skje på bakgrunn av kunnskapen som foreligger på domstidspunktet.

Tingretten har lagt stor vekt på at det i de siste inneklimamålingene i Seljen ikke har blitt "*påvist avvik fra det som antas å representere et normalt inneklima i norske boliger*", samt at det "*ikke kan påvises noen inneklimamessig gevinst ved utbedring*". Denne side har derfor noe vanskelig for å følge tingretten, når den i tilknytning til utmålingen av prisavslaget har lagt avgjørende vekt på en rapport som tar utgangspunkt i at disse spørsmålene medfører "*enorm usikkerhet*".

Det varsles allerede nå at A20 vil innhente en egen sakkyndig vurdering av om og eventuelt i hvilken grad leilighetenes samlede markedsverdi påvirkes av at det fremdeles finnes muggsoppfragmenter i betongen i etasjeskillerne, under gulvkonstruksjonen. I den grad også lagmannsretten skulle komme til at det er sannsynliggjort en verdireduksjon, bestrides det at leilighetenes samlede markedsverdi har blitt redusert med i underkant av 50 millioner kroner, slik tingretten har lagt til grunn.

Etter A20s syn har tingretten – i tillegg til at den har lagt til grunn en altfor høy prosentmessig verdireduksjon – begått en feil ved å oppjustere prisavslaget med utgangspunkt i prisstigningen i området de siste fem årene. Den generelle markedsutviklingen etter overtakelsen er irrelevant for utmålingen av et eventuelt prisavslag, som skal ta utgangspunkt i situasjonen da leilighetene ble overlevert. Det var uansett uriktig å legge til grunn verdistigningen de siste *fem* årene, ettersom boligene i Seljen ble overlevert i perioden fra 15. april 2020 til 1. juni 2020.

3.4 Forlikte og konkurrerende krav – tingretten har uriktig lagt til grunn at sameiet kan gjøre gjeldende prisavslagskrav på vegne av kjøpere av seksjoner som har kjøpt sine seksjoner med kunnskap om forholdene som begrunner sameiets prisavslagskrav

Partene er enige om at Seljen ikke kan gjøre gjeldende prisavslagskrav på vegne av seksjonseiere som (1) har solgt tilbake sine seksjoner til A20 og som i den anledning sagt fra seg retten til å gjøre ytterligere mangelskrav gjeldende, (2) har gått til sak mot A20 på samme grunnlag som Seljen eller (3) har fått "testutbedret" sine leiligheter.

Som fremholdt i tingrettens dom (se punkt 4.2 på side 28 i dommen), omfattet Seljens krav om prisavslag 67 av totalt 84 seksjoner i sameiet: "*Det er presisert at Seljen ikke krever prisavslag på vegne av de 12 seksjonene som A20 har tilbakekjøpt (seksjon C0005, C6008, C7006, C3005, C6001, C1003, C4001, C5001, C3001, C5006, C3006 og C10001) Det kreves heller ikke prisavslag på vegne av de to seksjonene som gikk til eget søksmål før sameiets søksmål ble tatt ut (seksjon C9001 og C8002) eller for tre seksjoner som er sanert som en del av testutbedringen. (seksjon C4003, C4006 og C6002). Også seksjon C1003 er etter hva retten forstår sanert, men den tilbakekjøpt av A20, og dermed omfattet av de 12 seksjonene nevnt ovenfor*."

A20 fastholder at lagmannsretten ved utmålingen av et *eventuelt* prisavslagskrav, også må gjøre et forholdsmessig fradrag for de 17 seksjonene i Seljen som har blitt omsatt i løpet av 2022, 2023 eller første halvår 2024. Leilighetene som har blitt solgt i denne perioden, har blitt solgt med informasjon om at det var avdekket muggsopp i betongen i etasjeskillerne i sameiet. I den grad det må legges til grunn at dette forholdet har påvirket prisene på leilighetene i sameiet, er dette derfor noe kjøperne av de aktuelle seksjonene allerede har blitt kompensert for gjennom en lavere kjøpesum.

Tingretten har lagt til grunn at Seljen kan gjøre mangelskrav gjeldende mot A20 som også omfatter krav fremsatt på vegne av disse 17 seksjonseiere, og har begrunnet dette med at avhendingsloven § 4-16 "*etter sin ordlyd [er] en subrogasjonsregel*", som "*innebærer at krav mot tidligere salgsledd automatisk går over til kjøper i kraft av avtalen om kjøp av eiendommen*". Ifølge tingretten kan det etter gjeldende rett ikke stilles krav om at kjøper, for å kunne gjøre direktekrav gjeldende i medhold av avhendingsloven § 4-16, må ha et selvstendig mangelskrav mot egen selger. Til støtte for dette har tingretten vist til HR-1998-35-B og uttalelser i juridisk teori (se dommen side 29).

Tingretten mener derfor at det "*som et utgangspunkt må legges til grunn at de 17 seksjonseierne som har kjøpt i sine seksjoner annenhåndsmarkedet har fått overdratt tidligere eiers krav mot A20*", samt at det er "*A20 som eventuelt må dokumentere sin anførsel om at kravet ikke er overdratt i henhold til lovens hovedregel, men er i behold hos tidligere eier*". Da A20 ifølge tingretten ikke har foretatt seg noe for å sannsynliggjøre at kravene *ikke* har blitt overdratt sammen med leilighetene, "*for eksempel ved å be om fremleggelse av de aktuelle kontraktene*", har tingretten kommet til at "*også de nye seksjonseierne har et krav direkte mot A20, […] som kan fremmes i saken av styret i Seljen*". Tingretten fant heller ikke "*grunnlag for å vurdere dette annerledes for seksjon 9002, der A20 har opplyst i retten at tidligere eier har varslet et erstatningskrav*".

Etter A20s syn hefter det feil ved både rettsanvendelsen og bevisvurderingene som ligger til grunn for tingrettens vurdering av disse spørsmålene.

Det bestrides at avhendingsloven § 4-16 kan hjemle direktekrav fra kjøpere som forut for kjøpet ble informert om at det hadde blitt avdekket muggsopp i betongen i etasjeskillerne i sameiet, og som derfor ikke vil kunne gjøre krav gjeldende mot sine selgere. Se i denne retning Nordtveit, som i sin kommentar til avhendingslova på rettsdata.no skriver følgende om denne problemstillingen (i note 54 til § 4-16): "*Dersom seljaren i det siste tilhøvet har oppfylt si opplysingsplikt etter § 3-9, medan seljaren i førre salsledd ikkje har oppfylt si opplysingsplikt, kan ein ha ein situasjon der det ligg føre ein mangel i det første kjøpet, men ikkje i det andre. Ordlyden og også reelle omsyn talar for at kjøparen i det siste leddet då ikkje kan retta noko krav mot seljaren i tidlegare salsledd.*"

A20 fastholder også at de tidligere seksjonseiernes mulige mangelskrav mot A20, ikke under noen omstendighet kan anses overdratt til de nye seksjonseierne i forbindelse med salget av leilighetene. Dette fremstår som særlig klart for de av selgerne som selv har gjort gjeldende mangelskrav mot A20, herunder i form av krav om erstatning eller prisavslag for verditap.

A20 krever at Seljen skaffer til veie og gir tilgang til salgsprospektene og kjøpekontraktene som har blitt utarbeidet og lagt til grunn i forbindelse med samtlige leilighetssalg som har funnet sted i Seljen etter 25. november 2021, jf. punkt 4 nedenfor. Formålet er i hovedsak å få avklart hvilke opplysninger som ble gitt til kjøperne i forbindelse med hvert enkelt salg. A20 vurderer det som lite sannsynlig at spørsmål som knytter seg til retten til å gjøre gjeldende krav mot A20, er uttrykkelig regulert i de enkelte kjøpekontraktene. I den grad kjøpekontraktene har slike bestemmelser, vil imidlertid også dette bli klarlagt når kontraktene fremlegges.

4 PROSESSUALIA – BEVISTILGANG – PÅSTAND

A20 krever som nevnt **tilgang** til salgsprospektene og kjøpekontraktene som har blitt lagt til grunn i forbindelse med samtlige leilighetssalg som har funnet sted i Seljen etter 25. november 2021.

Kontraktene og prospektene vil blant annet gjøre det klart hvilke leiligheter som har blitt solgt med informasjon om at det har forekommet vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne, samt hvilken informasjon som har blitt gitt. Salgsdokumentene vil også kunne være relevante for vurderingen av om selgerne har ment å overdra sine *mulige* mangelskrav mot A20 sammen med leilighetene.

At salgsdokumentene kan være relevante for saken, er også klart forutsatt av tingretten.

Ida Martine Strøm vil avgi partsforklaring på vegne av A20.

A20 tar sikte på å føre de samme vitnene for lagmannsretten som for tingretten, men tar også forbehold om ytterligere bevisførsel. Som nevnt i punkt 3.3 ovenfor, vil A20 blant annet innhente en egen sakkyndig vurdering av den *eventuelle* verdireduserende effekten av at det tidligere har vært vekst av muggsopp i betongen i etasjeskillerne i sameiet.

Før Seljen har inngitt anketilsvar og før det er avklart om Seljen kommer til å inngi en selvstendig eller avledet anke over tingrettens dom, er det krevende å angi hvor mange dager det er behov å sette av til ankeforhandlingen. Dersom saken skal behandles i samme bredde som i tingretten, bør det imidlertid settes av like mange rettsdager i lagmannsretten som i tingretten (ti dager). Det bør også legges inn minst én rettsfri dag i uken.

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevistilbud nedlegges slik

p å s t a n d:

1. Aslakveien 20 AS frifinnes.

2. Seljen Boligsameie betaler Aslakveien 20 AS' sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Ankeerklæringen er innlevert i aktørportalen.

Oslo, 27. september 2024
Advokatfirmaet CLP DA

Egil Jarslett
advokat (H)

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.10.24
Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SELJEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 924907894
Møtet ble avholdt 10. oktober kl. 18:00, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter).

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Fred Winther Holt foreslås valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt. 33 seksjoner deltok, hvorav fem ved fullmakt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Karen Grønseth Hübert foreslått. Som protokollvitner ble Frank Myrvoll og Marte Huse foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. BYGGFUKTSAKEN – FORDELING AV SAKSKOSTNADER ETTER TINGRETTEN

Ettersom tingrettens dom er blitt anket til lagmannsretten, er det nødvendig å foreta et midlertidig oppgjør av sameiets netto sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000. Styret foreslår at kostnadene fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi for leilighetene, jfr tingrettens dom side 30. (4 500 000:483 790 967x100=0,93)

Styreleder vil i møtet gi nærmere orientering om kostnadene. Oversikt over kostnad, 0,93 % av antatt nåverdi for den enkelte leilighet, følger vedlagt.

Styret legger opp til at det på nåværende tidspunkt ikke foretas innkalling av kapital fra direkte berørte seksjonseiere til dekning av sakskostnadene, men at sameiet opptar et fastlån på kr 4 500 000 til dekning av kostnadene. Renter på lånet vil bli belastet eierne av de berørte 67 leiligheter i overensstemmelse med den foreslåtte kostnadsfordeling.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at sakskostnader per 30.09.2024, kr 4 500 000, fordeles på eierne av berørte 67 leiligheter med 0,93 % av antatt nåverdi, jfr tingrettens dom side 30. Dette vil være en midlertidig løsning i påvente av resultatet av ankebehandlingen i lagmannsretten.

✓ **Vedtatt. 32 stemte for, 1 stemte imot, 0 stemte blankt.**

6. OBOS' ANKE TIL LAGMANNSRETTEN

OBOS-selskapet Aslakveien 20 AS har anket Oslo tingretts dom inn for Borgarting lagmannsrett. Tilsvarsfristen er satt til 21. oktober. Ankeerklæringen følger vedlagt.

I ankeerklæringen heter det: *Anken retter seg mot tingrettens rettsanvendelse og bevisvurderinger i tilknytning til (1) spørsmålet om det hefter mangel ved leilighetene som kan gi grunnlag for krav om prisavslag og/eller andre mangelsbeføyelser og (2) tingrettens utmåling av et prisavslag på i underkant av 50 millioner kroner, jf. punkt 4 i tingrettens dom.*

Styret har gått gjennom ankeerklæringen og sammenholdt denne med tingrettens dom samt rådført seg med sameiets advokat Ole Tokvam. Styret foreslår at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.

Styreleder vil under årsmøtet gi en kort innledning om endring i situasjonen siden ekstraordinært årsmøte 09.09.2024. Advokat Ole Tokvam vil gi en presentasjon av sakens rettslige og faktiske side. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at Sameiet bestrider OBOS sin anke og inngir egen avledet anke med anførsel om økt prisavslagskrav.

✓ **Vedtatt. 29 stemte for, 0 stemte imot og 4 stemte blankt.**

Transaksjon 09222115557529197073 Signert FWH, KGH, FM, MH

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 720
SELJEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SELJEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. september 2024 kl. 18:00, Samfunnshuset Vest, Tore Hall Mejdells vei 8, 0751 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Om møteinnkallingen

Styret har funnet det nødvendig å innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel enn åtte dager. Grunnen til dette er at styret ønsker å behandle oppfølgingen av tingrettens dom i god tid før ankefristen utløper.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. BYGGFUKTSAKEN – DOM OSLO TINGRETT

Med vennlig hilsen,
Styret i SELJEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

BYGGFUKTSAKEN – DOM OSLO TINGRETT

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til dom fra Oslo tingrett 27.08.2024 – saksnr.: 24-038513TVI-TOSL/01.

Domsslutningen lyder:

1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale til Seljen Boligsameie et prisavslag på 48 380 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer. Betalingsfrist er to uker fra forkynnelsen av dommen.

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

Styreleder vil under årsmøtet innlede om styrets vurdering av spørsmålene om eventuell anke og hvordan det økonomiske oppgjøret skal gjennomføres, gitt at dommen blir rettskraftig. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet godkjenner at Oslo tingretts dom ikke ankes inn for lagmannsretten.

Forslag til vedtak 2

Under forutsetning av at tingrettens dom blir rettskraftig, godkjenner årsmøtet at netto prisavslag (etter fradrag for netto kostnader) utbetales med 9,75 % av beregnet nåverdi for hver av de 67 leilighetene som omfattes av dommen.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.09.24
Selskapsnummer: 720 **Selskapsnavn:** SELJEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Seljen Boligsameie

Møtedato: 09.09.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Aslakveien 24
Til stede: 41 seksjonseiere, 12 representert ved fullmakt, totalt 53 stemmeberettigede

Møtet ble åpnet av Fred Winther Holt

Sak 1: **Valg av møteleder**
Som møteleder ble Fred Winther Holt foreslått.

Vedtak:
Fred Winther Holt ble valgt ved akklamasjon.

Sak 2: **Godkjenning av de stemmeberettigede**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak:
De stemmeberettigede ble godkjent ved akklamasjon.

Sak 3: **Valg av en til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne**
Til å føre protokoll ble Karen Grønseth Hübert foreslått, og som protokollvitne ble Frank Myrvoll og Didrik Smith foreslått.

Vedtak:
Karen Grønseth Hübert ble valgt til å føre protokoll ved akklamasjon. Frank Myrvoll og Didrik Smith ble valgt som protkollvitner ved akklamasjoner.

Sak 4: **Godkjenning av møteinnkallingen**
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Merknad: Møtet ble flyttet til Aslakveien 24. Det var ingen innvendinger mot dette.

Vedtak:
Møteinnkallingen ble godkjent ved akklamasjon.

Sak 5: **BYGGFUKTSAKEN – DOM OSLO TINGRETT**
Det vises til dom fra Oslo tingrett 27.08.2024 – saksnr.: 24-038513TVI-TOSL/01.

Domsslutningen lyder:

1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale til Seljen Boligsameie et prisavslag på 48 380 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer. Betalingsfrist er to uker fra forkynnelsen av dommen.

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

Styreleder vil under årsmøtet innlede om styrets vurdering av spørsmålene om eventuell anke og hvordan det økonomiske oppgjøret skal gjennomføres, gitt at dommen blir rettskraftig. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Det ble presentert to ulike forslag til vedtak som årsmøtet skulle ta stilling til.

Transaksjon 09222115557526558698 Signert FWH, KGH, DS

5a) Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at Oslo tingretts dom ikke ankes inn for lagmannsretten.

Vedtak:
53 stemte for, 0 stemte imot og 0 stemte blankt.

5b) Forslag til vedtak:
Under forutsetning av at tingrettens dom blir rettskraftig, godkjenner årsmøtet at netto prisavslag (etter fradrag for netto kostnader) utbetales med 9,75 % av beregnet nåverdi for hver av de 67 leilighetene som omfattes av dommen.

Vedtak:
53 stemte for, 0 stemte imot og 0 stemte blankt.

Møtet ble hevet kl. 19.15. Protokollen signeres av

Fred Winther Holt
Møteleder

Karen Grønseth Hübert
Fører av protokollen

Frank Myrvoll
Protokollvitne

Didrik Smith
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557526558698 Signert FWH, KGH, DS

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Seljen boligsameie avholdes onsdag 31. januar 2024 kl 18:00 på Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207, 0751 Oslo (tredje etasje på Røa senter). Det vil være innregistrering fra kl. 17.45.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. REKLAMASJONSSAK – BYGGFUKT OG MUGGSOPP

Det vises til ordinært årsmøte 31.05.2023 hvor det under sak om oppfølging av byggefeil/mangler ble gitt følgende orientering om styrets reklamasjon på byggfukt:

> *Styret fremsatte reklamasjon på byggfukt, avvik fra TEK 10 § 13-19, den 10. mai 2022. Det ble krevet full sanering av gulvene i leilighetene. OBOS har erkjent mangel, men ikke bestemt seg for hvilken utbedringsmetode de vil gå inn for. OBOS har lovet å svare på styrets reklamasjon innen utgangen av 3. kvartal 2023. Det foreligger ingen plan for kartlegging av forholdene i alle leiligheter. Det er imidlertid funnet muggsopp i alle leiligheter som så langt har vært undersøkt. Det foreligger ingen handlingsplan for utbedring i alle leiligheter. Med den fremdrift som er observert de siste 12 måneder vil utbedringsarbeider kunne ta lang tid. Per 12. mai hadde OBOS innvilget erstatningsbolig for eiere av til sammen 11 leiligheter i Seljen. Eierne av disse leilighetene har, i likhet med styret, krevd full sanering.*

Årsmøtet fattet enstemmig vedtak om å gi styret fullmakt til å engasjere advokat for rådgivning og mulig tvistehandtering i denne og andre reklamasjonssaker. Styret har engasjert advokat Ole Tokvam i Ræder Bing advokatfirma AS til å følge opp reklamasjonen på byggfukt. Gjennom nyhetsmeldinger har styret orientert om sakens fremdrift.

HUMID AS har vært engasjert til å gjennomføre undersøkelse i gulvkonstruksjonen i til sammen 23 leiligheter. Samlerapport fra undersøkelsene ble distribuert til seksjonseierne med nyhetsmelding 15.01.2024. Det ble funnet muggsopp i samtlige undersøkte leiligheter. Dette gir grunn til å anta at det befinner seg muggsopp i samtlige leiligheter, samt i fellesarealer slik som korridorer.

Styret har engasjert to svenske eksperter på bygningsfysikk og inneklima til å vurdere den utbedringsmetode som Obos har gått inn for, nemlig forseglingsmetoden, som innebærer at muggsopp på betongdekket og under isoporplaten ikke fjernes, men i stedet kapsles inn. Ekspertene har kommet til at dette vil innebære en uakseptabel helserisiko.

Styreleder vil under årsmøtet innlede om styrets reklamasjon og oppfølgingen av denne. Advokat Ole Tokvam vil gi en presentasjon med vekt på sakens rettslige sider. Deretter vil det bli spørsmålsrunde med drøftelser slik at saken blir godt opplyst før vedtak fattes.

Styret har gjort en helhetlig vurdering av saken og kommet til at det er både nødvendig og hensiktsmessig å bringe saken inn for retten ved å ta ut søksmål mot Obos Nye Hjem as/Aslakveien 20 as.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at det fremmes søksmål overfor Obos Nye Hjem as/Aslakveien 20 as i reklamasjonssak vedrørende byggfukt og muggsopp i gulvkonstruksjonen.

Oslo, 24.01.2024
I styret for Seljen boligsameie

Fred Winther Holt Karen Grønseth Hübert Rebekka Dahl Agnete Rogstad Espen Flatin Grønskei

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Se registreringsblankett med fullmaktsdel som leveres ved ankomst møtelokalet.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Seljen Boligsameie

Møtedato: 31.01.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Storsalen, Røa Seniorsenter, Vækerøveien 207

Til stede: 37 seksjonseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 45 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Fred Winther Holt

---

1 KONSTITUERING

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Fred Winther Holt foreslått.

Vedtak: Fred Winther Holt valgt ved akklamasjon.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: De stemmeberettigede ble godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Karen Grønseth Hübert foreslått, og som protokollvitne ble Margrethe Kulmus og Sylvi Susanne Fosso foreslått.

Vedtak: Karen Grønseth Hübert ble valgt ved akklamasjon. Margrethe Kulmus og Sylvi S. Fosso ble valgt som protokollvitner ved akklamasjoner.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent.

---

2 REKLAMASJONSSAK – BYGGFUKT OG MUGGSOPP

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å fremme søksmål overfor Obos Nye Hjem AS/Aslakveien 20 AS i reklamasjonssak vedrørende byggfukt og muggsopp i gulvkonstruksjonen og eventuelt øvrige mangler i fellesarealer, herunder til å eventuelt inngå forlik.

Vedtak: 39 stemte for, 2 stemte imot og 4 stemte blankt.

Møtet ble hevet kl.: 20.22. Protokollen signeres av

Fred Winther Holt /s/
Møteleder

Karen Grønseth Hübert /s/
Fører av protokollen

Margrethe Kulmus /s/
Protokollvitne

Sylvi Susanne Fosso /s/
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557509982604 Signert FWH, KGH, MK, SSF

OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt:	27.08.2024 i Oslo tingrett,
Saksnr.:	24-038513TVI-TOSL/01
Dommer:	Tingrettsdommer Siri Mariane Bjørn
Saken gjelder:	Krav om utbedring eller prisavslag

Seljen Boligsameie	Advokat Ole Edvard Tokvam, Advokat Mads Olav Freihow Langeland, Advokat Martine Viken
mot	
Aslakveien 20 AS	Advokat Egil Jarslett, Advokat Hogne Huus-Hansen

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder krav om utbedring, subsidiært prisavslag, på grunn av soppvekst i betongdekkene i boligblokk.

Sakens bakgrunn

Overordnet om partene og saken

Seljen Boligsameie (heretter omtalt som «Seljen») omfatter til sammen 84 leiligheter i Aslakveien 24 A, B og C i Oslo, fordelt på ti etasjer. Seljen er en del av et større utbyggingsprosjektet i regi av OBOS, via datterselskapet Aslakveien 20 AS (heretter omtalt som A20). Prosjektet er kalt «Røakollen», og har til sammen fem leilighetsblokker av lignende type, som alle er bygget av AF Gruppen på oppdrag fra OBOS. Bygget Seljen ligger i ble under utbyggingsprosessen kalt «Bygg C». To andre bygg i prosjektet – Bygg A og Bygg B, som begge tilhører Storklokken borettslag – er bygget på samme måte. Tilsvarende problemstillinger gjelder også disse byggene, og prosessen med undersøkelser og utbedringsalternativer har omfattet leiligheter i både Seljen og Storklokken.

Sakens hovedspørsmål knytter seg til vekst av muggsopp i betongdekkene i bygget. Partene er enige om at det har vært vekst av muggsopp på/i disse betongdekkene, og at dette antakeligvis skyldes at det var for høy grad av restfuktighet i betongen ved lukking av konstruksjonen rundt betongdekkene. Partene er videre enige om at sakkyndige undersøkelser har vist at soppveksten i dag har stoppet opp, og at det på grunn av opptørking ikke er sannsynlig med ytterligere soppvekst i fremtiden. De er imidlertid uenige om det at det fortsatt befinner seg rester av muggsoppvekst på/i betongdekkene utgjør en mangel som det i dag kan kreves utbedring av eller prisavslag for.

Det er også en viss uenighet om hvilke eierseksjoner sameiet kan fremme krav på vegne av, dersom det retten kommer til at det foreligger en mangel som gir krav på utbedring eller prisavslag.

Historikk

Leilighetene i Seljen ble lagt ut for salg i 2016. Det ble gitt midlertidig brukstillatelse for bygget 2. april 2020, og leilighetene ble i hovedsak overlevert i april og mai 2020. Leilighetene ble dels solgt under bygging og dels etter ferdigstillelse. En del av leilighetene er også omsatt i annenhåndsmarkedet, og noen av leilighetene er i forbindelse med denne saken tilbakekjøpt av OBOS/A20. Retten kommer nærmere tilbake til betydningen av dette.

I oktober 2019 oppsto det en sprinkellekkasje i en av leilighetene i Storklokken borettslag. Etter fjerning av gulvet og gjennomførte tørketiltak, ble Mycoteam AS engasjert for å vurdere behovet for ytterligere uttørking av konstruksjonen før gjenoppbygging av gulvet. I rapporter av 27. februar og 16. mars 2020 skrev Mycoteam at det var «omfattende muggsoppvekst» mellom betong og EPS (trinnlydsdemper) og at det i områdene med mest vekst var muggsoppvekst 6-7 mm ned i betongen i leiligheten. Det ble påpekt at skadebildet med muggsoppvekst i betong var uvanlig, og at muggsopp var påvist også i

områder av leiligheten der det ikke hadde vært lekkasje. Mycoteam reiste spørsmål om tilsvarende problematikk også kunne gjelde andre leiligheter, og om hvilke fuktverdier som var i betongen ved utlegging av trinnlydsdemper/EPS.

A20 tok opp Mycoteams spørsmål med AF Gruppen, som opplyste at det ikke forelå fuktmålinger, men at de ut ifra erfaringer om tørketid var sikre på at det var tilfredsstillende fuktnivå før innbygging. Det ble også opplyst at vannet etter lekkasjen kunne ha blitt spredt til andre deler av leiligheten i forbindelse med de umiddelbare skadebegrensende tiltakene, og at dette kunne forklare muggsoppveksten i andre deler av leiligheten. Spørsmålet om muggproblematikk i andre leiligheter ble deretter ikke fulgt opp ytterligere før det ble tatt opp på nytt av styret i Storløkken borettslag i august 2021, etter at styret var varslet om problematikken av en beboer.

Høsten 2021 ble Mycoteam engasjert av OBOS/A20 for å foreta videre undersøkelser. Mycoteam undersøkte først en visningsleilighet i prosjektet. Det ble tatt hull i gulvene i flere rom ned til betongoverflaten og tatt prøver av materialer, prøver med «Mycotape» og luftanalyser i leiligheten. I Mycoteams rapport av 10. november 2021, går det frem at det er målt høy fuktighet i betonggulvet på soverom, og «til dels rikelig vekst av muggsopp i gulvkonstruksjonen». Muggsoppene som ble påvist var særlig fuktstrålemugg og høyhalsmugg. Luftprøvene viste liten grad av påvirkning på inneklimaet før boring/hulltaking i gulvet, men meget høye verdier etter boring. Mycoteam anbefalte videre undersøkelser og bruk av DNA-analyser i et større antall leiligheter for å kartlegge omfanget av problemet og i hvilken grad soppveksten i gulvkonstruksjonen spres til boligrommene, før det ble gitt videre konkrete anbefalinger. Etter disse funnene fremmet A20 en formell reklamasjon overfor AF Gruppen på forholdene.

Styrene i Seljen og Storklokken ble varslet 12. november 2021 om at A20 ønsket å gjennomføre en utvidet kontroll av leiligheter i byggene. I informasjonsskriv fra A20 av 25. november 2021 ble beboerne informert om problematikken og om at det var ønskelig å gjennomføre prøver i et større utvalg leiligheter.

Det ble tatt støvprøver i flere rom i 77 av de totalt 207 leilighetene i Seljen og Storløkken. Prøvene ble DNA-analysert for identifisering og kvantifisering av 18 forskjellige typer muggsopp og bakterier, deriblant arter som er ansett som gode indikatorer på fuktskader og vekst av muggsopp i konstruksjoner. Det ble særlig fokusert på fukstrålemugg, som var opplyst å være ansett som en indikatorart på fuktskader, og som var den soppen som i størst grad var påvist på betongen i de tidligere undersøkte leilighetene. Rapport fra denne kontrollen forelå 21. januar 2022, og viste påvirkning av inneklimaet fra sporeekvivalenter av fuktstrålemugg i 63% av prøvene og i 82% av leilighetene, hvorav middels til høy negativ påvirkning i 30% av prøvene og 43% av de undersøkte leilighetene. Konklusjonen i rapporten lyder:

> I de kontrollerte leilighetene på Røatoppen er det funnet klare indikasjoner på unormal påvirkning av inneklimaet og 30% av prøvene har middels til høye avvik fra forventede resultater. Mistanken om at forhøyet fuktighet i betongdekkene gir muggsoppvekst og at

> dette påvirker inneklimaet er styrket. Det gjenstår å vurdere hvilke tiltak som bør/må iverksettes for å være sikre på at inneklimaet ikke blir negativt påvirket i boligene. Dette er en vurdering som må gjøres med grundigere kunnskap om byggeprosess og byggenes konstruksjon sammenholdt med hvor skader påvises.

I den videre oppfølgingen av saken ble det besluttet utvidet prøvetaking fra fire leiligheter, der det ble tatt prøver av inneluften, registrert luftbevegelser ved gulvlister og tatt prøver av luften bak gulvlistene, samt tatt nye støvprøver. Resultatene av disse prøvene viste fortsatt middels til høye verdier av sporeekvivalenter i inneluften i stue og på soverom, men høye til meget høye verdier i prøvene tatt fra luften bak gulvlistene.

3. mai 2022 holdt OBOS/A20 et informasjonsmøte for beboerne i Seljen og Storløkken. Det ble i møtet redegjort for Mycoteams funn og de planlagte videre undersøkelsene, som da var å gjøre fuktmålinger i betongdekket i utvalgte leiligheter, samt å grundig rengjøre og forsegle bak gulvlister i fire utvalgte leiligheter, og så gjøre nye tester av inneluften og støv to til tre måneder senere. I e-post av 10. mai 2022 motsatte styret i Seljen seg denne planen, og mente det måtte foretas sanering av leilighetene slik det var gjennomført i den leiligheten der det hadde vært sprinkellekkasje.

Det er opplyst at Mycoteam i prosessen hadde kontakt med Folkehelseinstituttet (FHI), og det ble våren 2022 avholdt et møte med deltakere fra FHI, OBOS/A20, AF Gruppen, Mycoteam og styret i Seljen. Det var også planlagt at representant fra FHI skulle stille på beboermøtet som ble holdt høsten 2022, men dette lot seg ikke gjennomføre pga sykdom, og det ble isteden tilrettelagt for at FHI var tilstede i visningsleiligheten samme høst, der beboere kunne stille direkte spørsmål. Ifølge partsforklaringen fra Ida Strøm i A20, var FHI tydelige på at de ikke ville rådgi utbygger, men at de så at problemstillingen gjaldt et stort antall beboere, og derfor anså det riktig at FHI stilte seg til disposisjon for dem.

I september 2022 hadde styret i Seljen et møte med FHI og ba om råd for hvilke tiltak som burde iverksettes. I brev fra FHI 14. oktober 2022, med overskriften «Vår vurdering», fremgår det blant annet:

> (…) Under følger vår vurdering av de funn som er i beskrevet i et utvalg (3) av analyserapporter FHI har sett samt hva vi mener bør være en fornuftig fremgangsmåte på tiltakssiden slik at eventuelle helsemessige konsekvenser kan unngås i størst mulig grad.
>
> (…)
>
> (…) FHI har ikke inngående kjennskap til den prøvemetodikk Mycoteam benytter for analyser av muggsopp DNA i støv eller luft. De endringer som er opplyst i artssammensetning og mengder kan vi derfor ikke uttale oss om. De nivåene som ble målt i noen av prøvene er angitt av Mycoteam som høye og kan indikere en belastning av inneklimaet med muggsopp. Det er imidlertid viktig å være klar over at målinger av antall levedyktige sporer eller analyser av mengde muggsopp DNA kan ikke benyttes til å kvantifisere helserisiko. Retningslinjer eller anbefalte normer for å bedømme hva som er en akseptabel, tolerabel eller normal mengde muggsopp i forhold til helserisiko er ikke etablert.

Hva må gjøres videre på Røakollen

Fuktproblemer/muggsopp er risikofaktorer for uønskede helseeffekter. Det er viktig at forholdene i alle berørte leiligheter kartlegges. Tiltak for reduksjon i eventuell muggsoppbelastning må iverksettes. Hvilke tiltak som er best egnet må vurderes av bygningskyndige. På tiltakssiden bør man avklare hvorvidt biologisk materiale (inkludert muggsopp) i ventilasjonsanlegg kan være en kilde til forurensning.

Som beskrevet i Folkehelseinstituttets anbefalte faglige normer for inneklima bør det lages en handlingsplan for utbedring som må gjøres kjent blant brukerne. Det er viktig at risikoforhold utbedres så snart det er praktisk mulig. Omfang og tidsplan for rehabilitering må baseres på en helhetlig vurdering og skjønn i hvert enkelt tilfelle. De leiligheter der beboerne melder om symptomer som synes å ha en sammenheng med risikoforhold i boligen/forenelig med muggsoppeksponering og/eller der det bor barn eller andre sårbare grupper bør prioriteres på tiltakssiden.

Det er viktig at klager følges opp. Hvis det sannsynliggjøres at en eller flere personer plages av luftveissymptomer (hoste, astma og infeksjoner) knyttet til opphold i leiligheten, bør disse få tilbud om annen bopel inntil forholdene er tilfredsstillende utbedret. Hvilke tiltak som er best egnet bør avgjøres individuelt. Det er imidlertid viktig at brukere av bygningen ikke eksponeres for forurensninger (støv, muggsopp) under rehabiliteringen.

Samarbeid og kommunikasjon mellom de berørte parter (byggeier, helsetjenesten og brukere) er en forutsetning for god håndtering av slike saker.

Det er viktig at det foretas nye vurderinger av forholdene ved senere tidspunkt for å avklare om de utbedringer man har gjort er tilstrekkelige.

I beboermøtet i mai 2022 hadde A20 opplyst at de kunne dekke kostnadene til en uavhengig rådgiver dersom beboerne ønsket dette, og høsten 2022 engasjerte Seljen selskapet Humid AS for å gjøre nærmere undersøkelser. Humid avga sin første rapport i saken 26. oktober 2022, etter undersøkelser ved åpning av gulv på fire prøvepunkter i to leiligheter. Det fremgår av rapporten at det ble avdekket varierende grad av muggsopp i alle de avdekkede overflatene, og at målt fuktighet nært overflaten på betongen var på nær 80% relativ fuktighet (RF) i ett av målepunktene. Humids vurdering var at det burde foretas en full sanering av de overflatene som hadde vekst av muggsopp. Humid anbefalte også rens av ventilasjonskanalene, da prøver viste at det var byggestøv i kanalene.

26. oktober 2022 holdt OBOS/A20 et nytt informasjonsmøte for beboerne i Seljen og Storløkken. Det ble opplyst at det p.t. da bodde fire familier i midlertidig erstatningsbolig ut ifra føre var-prinsippet, og at FHI hadde anbefalt at man måtte gjøre individuelle vurderinger, ettersom folks toleranser for inneklimabelastninger varierer. Beboere med bekymringer eller helseplager ble oppfordret om å melde ifra til OBOS/A20. A20 redegjorde videre for planene om å utbedre fire leiligheter ved sanering ned til betonggulvet (i det videre omtalt som «sanering»), og fire andre leiligheter ved fuging under parkett (i det videre omtalt som «fuging»), for å deretter gjøre nye inneklimamålinger. Flere beboere uttrykte frustrasjon over at prosessen tok for lang tid.

Beboere i til sammen rundt 25 leiligheter i Seljen har i perioden fra 23. september 2022 til 26. august 2023 bedt om og fått innvilget erstatningsbolig fra A20. Partene er enige om at samtlige søknader om erstatningsbolig i denne perioden ble innvilget uten diskusjoner. I tillegg er det opplyst å være gitt støtte til husleie fra A20 for flere andre beboere som har funnet erstatningsbolig selv, slik at det reelle antallet er at rundt 30 av Seljens 84 boenheter ble midlertidig fraflyttet. Av beboerne i Storløkken er det ifølge fremlagte oversikter ni husholdninger som har fått erstatningsbolig fra A20, og fire som har organisert erstatningsbolig på egen hånd.

Høsten 2022 ble testutbedring satt i gang i til sammen ni av leilighetene som var midlertidig fraflyttet. Det var opprinnelig planlagt sanering av fire leiligheter, men antallet ble utvidet til seks etter at det ble målt fuktverdier i betongen over 90% RF i to av leilighetene som først var planlagt fuget. Ut over de seks leilighetene som ble sanert, ble det gjennomført fuging i tre leiligheter.

I tillegg ble det høsten/vinteren 2022 tatt ut prøver/stykker av betongen fra Røakollen og foretatt tester for å finne kritisk fuktnivå for når det kunne vokse mugg i denne betongen. Resultatene er oppsummert i rapport fra Mycoteam av 31. januar 2023, hvor det konkluderes med at kritisk fuktverdi i forhold til påvekst av fuktstrålemugg på betongen og EPS benyttet på Røatoppen er 90% RF. Dette innebærer at det (i mangel av vannlekkasje eller annen tilførsel av ny fuktighet) ikke vil være grunnlag for ytterligere muggsoppvekst når fuktigheten i betongen er kommet under 90% RF.

I e-post av 28. september 2023 purret styret i Seljen på konklusjon i reklamasjonssaken og igangsettelse av utbedring av alle leiligheter.

29. august 2023 forelå Mycoteams rapport med tittelen «Oppsummering og vurdering av tiltak, 08.2023». Konklusjonene ble formidlet til beboerne i informasjonsmøte 24. oktober 2023. Mycoteam konkluderte på bakgrunn av prøvene som var tatt med at det nå var en så lav fuktighet i betongdekket at det ikke var mulig for muggsoppen å vokse videre, og at dette ble bekreftet av målinger fra inneluften, hvor det ikke var påvist MVOC (microbial volatile organic compounds, dvs flyktige organiske stoffer produsert av mikroorganismer). Det ble videre konkludert med at det var en klar nedgang i belastningen av fuktstrålemugg i støvprøvene som var tatt i 2023, sett i forhold til de tilsvarende prøvene i 2021 – også i leilighetene som verken var sanert eller fuget. Mycoteams hypotese om årsaken til dette, var (og er) at veksten av mugg har opphørt på grunn av opptørking av konstruksjonene, og at de eksisterende «lagrene» av muggsopp i konstruksjonen da var redusert betydelig i de områdene der fragmentene kunne spre seg til inneluften (hovedsakelig i overgangen vegg/gulv og i overgang mot dører og skyvedører).

Mycoteams anbefaling var at støvprøver ble benyttet for kontroll og vurdering av eventuell unormal belastning av inneklimaet ved prøvetaking to steder i stue/kjøkken og hvert soverom og måling av antall sporeekvivalenter per 10cm² areal. Ved påvisning av høyere verdier enn forventet, skulle utbedringstiltak iverksettes i form av fuging. Dersom kun én av prøvene i en leilighet viste høye verdier, skulle det tas nye prøver og vurderes andre

årsaker til utslaget før utbedring ble besluttet. Det ble skissert en tidslinje om ny prøvetaking i november 2023 og utbedring fra tidlig i 2024.

Mycoteams rapport av 29. august 2023 har vært forelagt for SINTEF. I rapport av 26. september 2023 fra SINTEF fremgår det under punkt 3 Oppsummering:

> Undersøkelsene som er beskrevet i samlerapporten fremstår som svært grundige, og metodene som relevante. Vi kjenner ikke nok til leilighetene og eventuelle problemer med luftkvalitet til å avgjøre om så omfattende undersøkelser av dette enkeltforholdet har vært nødvendig og hensiktsmessige, og om andre forhold er tilstrekkelig belyst.
>
> Vi er enig i at innkapsling framstår som den mest hensiktsmessige utbedringen av fuktskaden i etasjeskiller, slik den er beskrevet. Vi har ikke tilstrekkelig informasjon til å vurdere behovet for ytterligere forsegling, hvilke metoder som vil egne seg til forsegling, eller om det kan være aktuelt å supplere tetting med undertrykksventilering.
>
> Vi kjenner ikke til om den foreslåtte metoden for oppfølging er tilstrekkelig spesifikk til å kunne forsvares. Spesifikk betyr her at metoden ikke gir utslag på andre forhold enn muggpåvirkning fra etasjeskiller.

Høsten 2023 ga A20 tilbud til de beboerne som hadde signert kontrakt om erstatningsbolig før 1. juli 2023 om tilbakekjøp av leilighetene, mot en pris vurdert av megler som ser bort fra muggsopp-problematikken, på det vilkår at eierne frafalt alle reklamasjoner fremsatt mot A20. 11 av leilighetene ble kjøpt tilbake av A20 på disse vilkårene. I tillegg er ytterligere en leilighet tilbakekjøpt av A20 senere.

Etter sin første rapport fra oktober 2022, gjennomførte Humid senere ytterligere kontroller ved åpning av gulv og prøvetaking i de leilighetene der beboerne flyttet til erstatningsboliger. Humid har til sammen utført kontroll av 81 punkter i totalt 23 leiligheter. Resultatene er oppsummert både i enkeltrapporter og i en samlerapport av 8. desember 2023, med tittelen «Oppsummering og vurdering». Av samlerapporten fremgår det at prøvene ble undersøkt for muggsopp både ved mikroskopering og DNA-undersøkelser, og at det ble påvist vekst av muggsopp i alle prøvepunktene, med fuktstrålemugg som den hyppigst forekommende arten. Det fremgår også av rapporten at det flere steder ble funnet organisk byggestøv i form av sagflis på betongoverflatene. Analyser viste imidlertid ikke soppvekst på sagflisen. Humid konkluderer videre med at «Med det fuktnivået som er i betongdekket nå ser vi det som lite sannsynlig at muggsoppskadene skal utvikle seg videre, men allerede etablert muggsopp vil ikke forsvinne». Humid kommenterer også OBOS/A20 sin plan om videre inneklimaprøver og eventuell forsegling, og uttaler om dette at:

> På bakgrunn av paragrafene i Tek 10 og sammenhengen vi har påvist mellom muggsopp i konstruksjonen og muggsopp i inneluften, så ser vi det ikke som akseptabelt med noen annen løsning enn å foreta en sanering av overflaten på betongdekket. Det innebærer å fjerne både A-plan og trinnlyddemper for å komme til.

I slutten av 2023 kontaktet styret i Seljen det svenske forskningsinstituttet RISE (Research Institutes of Sweden AB, som er opplyst å være Sveriges motstykke til SINTEF) for å få en vurdering av Mycoteams rapporter og anbefalinger. RISE avga uttalelse 17. januar 2024, hvor de viste til at gjeldende anbefalinger fra RISE, svenske myndigheter og amerikanske myndigheter er at også tørr/død muggsoppvekst må behandles på grunn av risiko for negativ innvirkning på menneskers helse, og konkluderte med at det er nødvendig å sanere betongoverflatene og mekanisk fjerne muggsoppen, og at det medfører uakseptable helsefarer å etterlate mikrobiell vekst i gulvkonstruksjonen.

I slutten av februar 2024 forelå resultatene av støvprøvene som ble tatt i november 2023. OBOS/A20 sendte varsel til beboerne i erstatningsboliger om at de siste analysene viste et normalt inneklima, at ordningen med erstatningsboliger derfor ville opphøre, og at det var forventet en tilbakeflytting i løpet av mars måned, etter utbedring av åpningene i parkett og gulv der dette var aktuelt.

6. mars 2024 tok Seljen ut stevning i saken og krevde dekket utbedringskostnader for sanering av leiligheter og fellesarealer i Seljen utmålt etter rettens skjønn, oppad begrenset til 100 millioner kroner. Seljen begjærte samtidig midlertidig forføyning for at A20 pliktet å fortsatt stille til rådighet erstatningsboliger frem til det foreligger rettskraftig dom i saken. Etter avklaring av at hovedforhandling i saken kunne avholdes før sommerferien, ble forføyningskravet trukket 19. mars 2024, under henvisning til at partene hadde blitt enige om en minnelig ordning om denne delen av tvisten.

12. mars 2024 avla Mycoteam sin rapport «Vurdering av muggsopp i støv. Saneringsbehov» for Aslakveien 24 A, B og C (Seljen), basert på inspeksjonene foretatt i november 2023 til januar 2024 i 82 av sameiets 84 leiligheter. Det fremgår av rapporten at størstedelen av leilighetene ble vurdert å ikke ha unormale forekomster av fuktstrålemugg. I syv leiligheter var det påvist forhøyede verdier i én eller flere prøver, men dette ble i alle tilfellene vurdert å stamme fra andre kilder enn gulvkonstruksjonen (omtalt som «falskt positive resultater»), og det ble anbefalt nye prøver i disse syv leilighetene.

A20 innga tilsvar med påstand om frifinnelse 19. april 2024.

3. mai 2024 avga Mycoteam sin rapport «Vurdering av muggsopp i støv. Saneringsbehov» for Aslakveien 26 og 28 (Storløkken), som hadde gjennomgått samme type undersøkelser som for Seljen. Det fremgår av denne rapporten at det i Storløkken var undersøkt 121 leiligheter, og funnet 18 leiligheter med forhøyede verdier. 14 av disse ble vurdert å ha en sporesammensetning som tydet på å stamme fra andre kilder enn gulvkonstruksjonen. Mycoteams konklusjon var at fire leiligheter anbefales utbedret ved fuging, og at det tas nye prøver fra de 14 leilighetene hvor det var mistanke om falskt positive resultater.

I prosesskrift av 10. mai 2024 endret Seljen sin prinsipale påstand i saken til at A20 skal være forpliktet til å utbedre mangelen etter byggfuktskade ved sanering, subsidiært at det utmåles et prisavslag etter rettens skjønn.

RISE avga en supplerende uttalelse 17. mai 2024. RISE kommenterte til Mycoteams rapporter at det finnes ingen referanseverdier og ingen konsensus om hvilke konsentrasjoner som er normale for mikrobiologiske luftprøveresultater, og at det ikke finnes målemetoder på markedet som kan knytte eksponering til helsevirkninger. I uttalelsen fastholdt RISE sin tidligere konklusjon om at utbedring må skje ved at all mikrobiologisk vekst må fjernes.

Hovedforhandling ble holdt over ti rettsdager fra 12. til 25. juni 2024. Begge sider møtte med sine prosessfullmektiger. Det ble gjennomført befaring i en av leilighetene i Seljen, og retten mottok forklaringer fra partsrepresentantene, seks nåværende eller tidligere beboere i Seljen og elleve sakkyndige vitner. I tillegg ble det ført de dokumentbevis som fremgår av rettsboken.

Saksøkeren, Seljen Boligsameie, har i hovedtrekk anført:

Det foreligger mangel ved fellesarealene etter bustadoppføringslova § 25 første og andre ledd og avhendingslova § 3-9, slik denne lød før lovendring som trådte i kraft 1. januar 2022. Soppveksten utgjør et avvik fra hva som er avtalt, fra faglig god utførelse, fra hensynet til miljø, og fra offentligrettslige krav (som var TEK10 på tidspunktet for bygging). AF Gruppen tok et bevisst valg om å ikke ta fuktprøver av betongen før innbygging, og har dermed forsettlig brutt kravene i TEK 10 § 13-19. OBOS visste at noe var galt da leilighetene ble overtatt av kjøperne fra mai 2020 og utover.

Internasjonal forskning viser en klar sammenheng mellom fuktskadde bygninger og risiko for helseplager. Det finnes ingen grenseverdier for mikrober innendørs eller konsensus om hvilke konsentrasjoner som er «normale» for mikrobiologiske luftprøveresultater. De undersøkelsene som Mycoteam har basert sin «friskmelding» av leilighetene på, har derfor liten hensikt med hensyn til å vurdere helserisiko. Både WHO og vestlige helsemyndigheter anbefaler å følge føre-var-prinsippet. Den eneste sikre metoden å utbedre på, er ved å fjerne det fuktskadde materialet, altså å sanere. Fuging vil ikke være en fullgod utbedring, da soppveksten fortsatt vil finnes i etasjeskillene og det vil være en risiko for påvirkning av skadelige stoffer, både ved lekkasje av luft via vegger, kontakter, lamper etc. og ved diffusjon gjennom gulvoppbygningen.

Seljen krever prinsipalt at A20, som er utbygger og selger av leilighetene, retter mangelen ved at betongoverflatene saneres i samtlige boliger og i de fellesarealene hvor det er benyttet plasstøpt betongdekke med belegg. Sanering vil ikke være uforholdsmessig kostbart sett opp mot hva som oppnås. OBOS/A20 er de som er nærmest til å kartlegge de antatte kostnadene ved sanering, og usikkerhet om kostnadene må gå ut over A20. Også dersom A20s anslag legges til grunn, vil imidlertid ikke retting føre til kostnader som ikke står i et rimelig forhold til det beboerne oppnår. Terskelen for å unnlate utbedring etter bustadoppføringslova ligger høyt, og hensynet til livskvalitet og helserisiko for beboerne og samfunnets kostander ved økte helseproblemer må veie tyngre enn hensynet til A20s økonomiske interesser. OBOS/A20 vil dessuten kunne kreve sine utgifter til utbedring dekket av AF Gruppen, slik at regningen blir plassert der den skal.

Subsidiært, dersom retten kommer til at det ikke kan kreves sanering, kreves prisavslag tilsvarende den verdireduksjonen som mangelen medfører for leilighetene. Eiendomsmegler Ada Kjenners vurdering om en 10% verdireduksjon ved salg bør legges til grunn dersom det ikke gjennomføres noen tiltak ved leilighetene. Kommer retten til at utbedring skal skje ved fuging, vil det foreligge et restlyte ved leilighetene som også gir rett til prisavslag.

Styret i Seljen har kompetanse til å fremme krav som seksjonseierne har mot utbygger og som knytter seg til sameiets fellesareal. Etasjeskillene der muggsoppveksten er påvist ligger klart innenfor fellesarealene. Styret har videre en eksklusiv rett til å fremme krav om utbedring av fellesarealer, jf. HR-2021-493-A. Det er derfor ikke grunnlag for å unnta utbedring av de leilighetene som er tilbakekjøpt av OBOS/A20. Det aksepteres imidlertid at kravet for de to seksjonseierne som gikk til individuell sak før sameiet tok ut stevning vil være litispendent, og dermed ikke kan omfattes av sameiets sak. Dersom det idømmes prisavslag, aksepterer Seljen at det heller ikke skal utmåles prisavslag for de tre leilighetene som er sanert og for de 12 leilighetene som er tilbakekjøpt av A20. Prisavslagskravet vil derfor omfatte 67 av de totalt 84 seksjonene. Det er ikke grunnlag for å gjøre fratrekk for leiligheter omsatt etter 1. januar 2022, slik A20 anfører.

A20s innsigelser mot tidsfristen på 12 måneder i påstanden er ikke berørt under bevisførselen, på tross av at A20 hadde en oppfordring til dette ut ifra sine varslede innsigelser mot denne fristen. Det er ikke påvist noen grunn til at arbeidet ikke kan gjennomføres på 12 måneder, men det ligger innenfor Seljens påstand om retten setter en lengre frist.

Seljen Boligsameie har lagt ned følgende påstand:

Prinsipalt:
1. Aslakveien 20 AS er forpliktet til å utbedre mangel etter byggfuktskade.
2. Aslakveien 20 AS er ved utbedringen forpliktet til å gjennomføre fjerning av muggsopp fra overflaten på de støpte etasjeskillene i Seljen Boligsameie.
3. Aslakveien 20 AS er forpliktet til å gjennomføre utbedringen med en rasjonell fremdrift og arbeidet skal ferdigstilles innen 12 måneder etter at rettskraftig dom foreligger.
4. Aslakveien 20 AS dømmes til å erstatte Seljen Boligsameie sine sakskostnader.

Subsidiært:
1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale prisavslag utmålt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer.
2. Aslakveien 20 AS dømmes til å erstatte Seljen Boligsameie sine sakskostnader.

Saksøkte, Aslakveien 20 AS, har i hovedtrekk anført:

Det foreligger ikke i dag en mangel ved leilighetene som kan gi grunnlag for krav om ytterligere rettetiltak eller prisavslag. Veksten av muggsopp har stanset, og målinger av mengdene muggsoppsporer og –fragmenter som er gjennomført i leilighetene nå viser mengder av muggsoppsporer og –fragmenter som ligger på et nivå som ikke avviker fra det

som er normalt i norske boliger, og som ligger vesentlig lavere enn i uteluften. Det er heller ikke målt noen forskjeller av betydning i inneklimabelastningen mellom leiligheter som er testutbedret ved sanering, leiligheter som er testutbedret ved forsegling og leiligheter hvor det ikke er gjennomført slike tiltak.

Symptomene rapportert av beboerne i Seljen skyldes trolig andre forhold enn muggsopp fra konstruksjonen. Varmt inneklima og tørr luft og svevestøv fra balansert ventilasjon kan gi mange av de samme plagene som beboerne har rapportert. Det foreligger kun én legeerklæring i saken, og den sier ikke noe om årsaksforhold mellom fuktskader og utvikling av astma. Det er heller ikke påvist noen overhyppighet av astma eller andre helseplager i Seljen.

A20 mener det per i dag ikke er behov for noen tiltak i leilighetene i Seljen eller Storløkken, men vil allikevel følge Mycoteams anbefaling om at man av forsiktighetsgrunner legger forseglinger (fuging) langs gulv i fire leiligheter i Storklokken, der det er målinger som indikerer forhøyede verdier av fragmenter av fuktstrålemugg. I Seljen er det ikke målt forhøyede verdier i noen leiligheter, og det foreligger i dag da ikke noen mangel som kan gi grunnlag for mangelsbeføyelser. I praksis ligger de gjenværende muggsoppfragmentene i dag forseglet under gulvene, slik NS 3515:2021 pkt. 10.5 gir anvisning på. Inneklimaprøvene viser at det i dag ikke skjer noen lekkasje av partikler fra betonggulvene og til inneluften, verken via luftlekkasjer eller gjennom konveksjon.

Dersom retten kommer til at det foreligger en mangel, vil sanering som er krevet av Seljen uansett være et unødvendig og uforholdsmessig kostbart tiltak. Kostnadene anslås å ville utgjøre minst rundt 100 millioner kroner, tilsvarende nesten halvparten av de opprinnelige byggekostnadene for Bygg C. Sanering vil mest sannsynlig ikke ha noen merkbar innvirkning på inneklimaet, og vil dessuten i seg selv påføre beboerne både ulemper og inneklimabelastninger mens saneringen pågår. Sanering vil også innebære en unødvendig miljøbelastning. Et eventuelt krav om utbedring må begrenses til fuging, som vil gi en varig og tilfredsstillende sikring mot lekkasjer fra gulvoppbygningen.

Det er uansett ikke grunnlag for å kreve gjennomføring av sanering eller fuging i fellesarealer i oppganger og boder. Gulvoppbygningen i disse områdene skiller seg noe fra gulvene i leilighetene, ettersom gangarealer og boder ikke har gulvvarme, og det er ikke tatt prøver i disse områdene som tilsier at det er samme muggproblematikk her. Uansett er oppholdstiden i disse arealene så kortvarig at en eventuell inneklimabelastning her er av liten helsemessig betydning.

Det er ikke sannsynliggjort en verdireduksjon på leilighetene på grunn av muggsopp, og i alle fall ikke så mye som 10%. Fremlagte omsetningstall viser i all hovedsak ordinære omsetningstider og ordinære priser. Én leilighet skiller seg ut, men den ble opprinnelig lagt ut for en svært høy pris, og kan ha blitt «brent» i markedet av den grunn. Støy som Seljen selv har forårsaket gjennom negative utsagn i pressen som det ikke har vært dekning for, må man dessuten se bort ifra. En eventuell verdireduksjon ligger maksimalt rundt 2%.

I tillegg må retten, dersom det konkluderes med at det foreligger mangler, ta stilling til Seljens kompetanse til å fremme krav på vegne av alle eierseksjonene. Sameiet har fremmet kravet i medhold av eierseksjonsloven § 60, hvor styret kan gjøre gjeldende krav som seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene. A20 mener det må gjøres fradrag i et eventuelt krav for følgende leiligheter:

- De to leilighetene der seksjonseierne tok ut søksmål før sameiet tok ut stevning i saken (leilighet C9001 og C8002) kan ikke omfattes på grunn av litispendens.

- Det kan ikke fremmes krav som gjelder de 12 leilighetene der seksjonseiernes krav mot A20 er forlikt ved A20s tilbakekjøp av leiligheten.

- I tillegg til de ovennevnte, er det 17 leiligheter som har vært omsatt etter 1. januar 2022. Det var da avdekket muggsopp, og det må antas at kjøpere etter dette tidspunktet har fått opplysninger om muggsoppveksten. Det må da gjøres en vurdering av om et eventuelt krav mot A20 er overdratt eller er i behold hos tidligere eier. I ett tilfelle er det allerede varslet krav fra tidligere eier mot A20 for påstått økonomisk tap, og det kan da ikke også fremmes et prisavslagskrav fra den nye eieren.

A20 har dessuten prosessuelle innsigelser til Seljens påstand om utbedring. Både påstandens henvisning til «fjerning av muggsopp» og krav til «rasjonell fremdrift» er prinsipielt problematisk i forhold til tvisteloven § 1-3, men er dels klargjort tilstrekkelig under hovedforhandlingen og dels ikke problematisk å forholde seg til for A20. Kravet om ferdigstillelse innen 12 måneder er imidlertid problematisk, da en utbedring ikke lar seg gjennomføre uten medvirkning fra Seljen og den enkelte beboer. En eventuell tidsfrist må settes atskillig lengre, kanskje to år.

Aslakveien 20 AS har lagt ned følgende påstand:

1. Aslakveien 20 AS frifinnes.
2. Seljen Boligsameie betaler Aslakveien 20 AS' sakskostnader.

Rettens vurdering

Retten er kommet til at restene av muggsoppvekst i konstruksjonen utgjør mangel ved fellesområdene som gir Seljen en rett til prisavslag.

1 Oversikt over problemstillingene i saken og videre opplegg i dommen

Partene er enige om mye av det sentrale faktum i saken. Det er enighet om at det er påvist muggsopp i betongen i etasjeskillene i alle punkter som er undersøkt, og det er enighet om at soppveksten antakeligvis skyldes at restfuktigheten har vært for høy da det ble lagt på EPS og gulvkonstruksjonen ble lukket. Det er også enighet om – og AF Gruppen har i skriftlig materiale og gjennom forklaring fra vitnet Ole Vedvik bekreftet – at det ikke ble foretatt fuktmålinger i betongen før lukking av konstruksjonen, slik det beskrives i veiledning til TEK 10 § 13-19, preaksepterte ytelser pkt. 5.

Retten oppfatter videre at det er enighet om at det ikke lenger vokser muggsopp i betongen, og at det med nåværende fuktnivå i betongen heller ikke er grunnlag for videre vekst i fremtiden. Det er også enighet om at det per i dag fortsatt befinner seg rester av den tidligere muggsoppveksten i og på betongen i etasjeskillene. Partene er også enige om at betongen i etasjeskillene er en del av sameiets fellesarealer etter eierseksjonsloven.

Partene er imidlertid uenige om restene av muggsoppveksten utgjør en mangel som utløser rett til mangelsbeføyelser. Et vesentlig underliggende forhold her er at partene (og partenes sakkyndige vitner) er uenige om hvilken fare for nåværende og fremtidig inneklimapåvirkning restene av muggsoppvekst inne i konstruksjonen innebærer, og om det er nødvendig for å begrense denne risikoen at muggsoppen fysisk fjernes. Dette er hovedspørsmålene i saken, og behandles av retten i punkt 2 og 3 nedenfor.

Dersom retten kommer til at det foreligger en rett til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende, er partene enige om at styret i Seljen har anledning etter eierseksjonsloven § 60 til å fremme krav seksjonseierne har mot utbygger. Partene er noe uenige om hvilke seksjonseiere som har krav mot utbygger, og dermed hvilke seksjonseieres krav som sameiet kan fremme i saken. Dette spørsmålet behandles nærmere i punkt 4, sammen med rettens fastsettelse av prisavslaget. Avslutningsvis behandles spørsmålet om sakskostnader i punkt 5.

2 Foreligger det en mangel ved leilighetene?

2.1 Relevant regelverk for mangelsvurderingen

Deler av seksjonseierne i Seljen har kjøpt sine leiligheter direkte fra A20 før ferdigstillelse, og spørsmålet om det foreligger mangel reguleres da av bustadoppføringslova. Andre har kjøpt sine leiligheter direkte fra A20 etter ferdigstillelse. Disse har også et direkte kontraktsforhold til A20, men avtalen reguleres av avhendingslova.

Flere leiligheter har også vært omsatt i annenhåndsmarkedet. Retten kommer nærmere tilbake til disse i punkt 4 nedenfor, og viser her kun til at eventuelle krav mot A20 for disse seksjonseierne baserer seg på subrogasjon, og blir å vurdere etter reglene i bustadoppføringslova eller avhendingslova, avhengig av om leiligheten første gang var solgt før eller etter ferdigstillelse.

Bustadoppføringslova § 25 lyder:

> Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

> Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

Avhendingslova § 3-2 lyder:

> (1) Eigedomen har mangel dersom han ikkje
> a. høver for dei føremål som tilsvarande eigedomar vanlegvis vert brukt til, eller
> b. høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.
>
> (2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd skal eigedomen vere i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov, og som gjaldt for eigedomen på den tida då avtala vart inngått. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

Om det foreligger en mangel, skal som et utgangspunkt avgjøres ut ifra forholdene på overtakelsestidspunktet. Selger svarer imidlertid også for mangler som oppstår senere, dersom årsak til mangelen er et avtalebrudd fra selgeren jf. bustadoppføringslova § 28 og avhendingslova § 3-1.

Relevante offentligrettslige krav som leilighetene skal vurderes opp mot, er kravene i TEK 10, byggteknisk forskrift, som gjaldt da Seljen ble bygget. Det følger av TEK 10 § 13-19 Byggfukt at:

> Materialer og konstruksjoner skal være så tørre ved innbygging/forsegling at det ikke oppstår problemer med mugg- og soppdannelse, nedbrytning av organiske materialer eller økt avgassing.

2.2 Den konkrete mangelsvurderingen

Det er etter bevisførselen sannsynliggjort, og retten oppfatter at partene er enige om, at betongen i etasjeskillene ikke var tørr nok ved innbygging, og at dette medførte at det på tidspunktet for A20s overlevering av leilighetene var muggsopp i konstruksjonen, eller så fuktige materialer at det senere oppsto muggsoppdannelse i konstruksjonen.

Det er ikke tatt prøver av betongdekkene i alle leilighetene i Seljen. Det er imidlertid tatt omfattende prøver og gjennomført fysiske undersøkelser ved hulltaking og prøvetaking på til sammen 81 punkter fordelt på 23 leiligheter i sameiet. Prøvene er analysert ved mikroskopering og DNA-analyser, og det er påvist muggsopp på betongdekkene i alle de 81 undersøkte punktene. På denne bakgrunn mener retten det er høy grad av sannsynlighet for, og legger til grunn, at det også er muggsopp i gulvkonstruksjonen på de leilighetene der det ikke er gjort fysiske inngrep.

Lukking av konstruksjonen før betongen var tilstrekkelig tørket opp, innebar et brudd på reglene i TEK 10, jf. bustadoppføringslova § 7. At det var fuktighet og muggsopp i gulvkonstruksjonen, er etter rettens syn også åpenbart i strid med hva kjøperne måtte kunne forvente ved kjøp av leilighet i et nybygg. Dette utgjør da en mangel ved leilighetene, både vurdert etter bustadoppføringslova og etter avhendingslova. Rettens konklusjon er dermed at det forelå en mangel ved samtlige av leilighetene i Seljen ved overtakelsen.

3 Gir mangelen grunnlag for krav om utbedring?

3.1 Innledning

Retten har kommet til at det forelå en mangel ved leilighetene i Seljen på tidspunktet for overlevering fra A20. At det forelå en mangel på tidspunktet for overtakelse, innebærer imidlertid ikke automatisk at det er grunnlag for mangelsbeføyelser nå. Dersom mangelen er rettet eller falt bort av andre årsaker, er det vurderingen av status på domstidspunktet, basert på den kunnskapen som foreligger da, som avgjør om det er grunnlag for mangelsbeføyelser, jf. HR-2021-668-A (Skjeggkre), LB-2001-2270 og LB-2012-114605.

Det er på det rene at mangelen ikke er fysisk falt bort, ettersom det fortsatt finnes rester av muggsoppvekst i konstruksjonen. A20 har imidlertid anført at det i dag ikke er noen gjenværende *konsekvenser* av muggsoppveksten som gir grunnlag for utbedringstiltak. Subsidiært er det anført at utbedring i form av sanering vil medføre kostnader og ulemper som ikke står i et rimelig forhold til det som oppnås, jf. bustadoppføringslova § 32.

3.2 Misforholdsbegrensningen - generelt

Etter bustadoppføringslova § 32 kan en forbruker kreve at entreprenøren retter en mangel «om ikke rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår.» Begrensningen i entreprenørens utbedringsplikt omtales i det videre som «misforholdsbegrensningen». For leilighetene som vurderes etter avhendingslova gjelder en lignende begrensning i avhendingslova § 4-10 andre ledd, hvor det fastsettes at «har seljaren ført opp hus eller anna innretning for sal, kan kjøparen krevje at seljaren rettar mangelen dersom retting kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren».

Retten vurderer først om det kan kreves utbedring for leilighetene hvor salget fra A20 er regulert etter bustadoppføringslova, som er antatt å gi kjøperne den mest omfattende retten til å kreve utbedringer. Misforholdsbegrensningen omtales i Simonsen (2022), Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig; Bustadoppføringslova, pkt 13.2.1 b), der det blant annet fremgår:

> Denne begrensningen av rettingsplikten gir uttrykk for en avveining mellom entreprenørens og forbrukerens interesser, men det er likevel ingen ordinær

> rimelighetsavveining som skal finne sted. Entreprenøren kan bare nekte å rette mangelen derom belastningen blir urimelig i forhold til det som oppnås. Kravet på retting står derfor sterkt. (….) I svært mange saker vil ulempen for forbrukeren være av estetisk eller annen ikke-økonomisk karakter. Slike forhold vil klart nok være relevante for fastleggelse av grensen for entreprenørens rettingsplikt. Det ville likevel være uheldig om forbrukeren kunne gjennomtvinge fysisk retting når entreprenørens oppofrelser ikke lenger står i forhold til hva som oppnås.
>
> Rettingspliktens grenser har også et videre perspektiv enn forholdet mellom partene. Dersom mangelen rammer egenskaper ved arbeidet som ivaretar miljøhensyn og andre offentlige hensyn, kan det tale for en videre rettingsplikt enn ellers. På den andre siden vil et krav om retting kunne lede til sløsing med ressurser, ikke minst dersom entreprenøren må foreta omleveringer. I så fall taler miljøhensyn mot adgangen til å kreve retting. (…)
>
> Hvor grensen for entreprenørens rettingsplikt går, må avgjøres konkret. Dersom mangelen direkte berører kontraktarbeidets funksjoner, vil det sjelden være aktuelt å nekte krav om retting. Misforholdsbegrensningen vil derfor primært komme inn ved såkalte skjønnhetsfeil.

Videre viser Simonsen til eksempler fra Boligtvistnemnda hvor utbedring i praksis har vært nektet som uforholdsmessig ved krav om utbytting av panel av gran istedenfor avtalt furu som himling i soverom og gang, ved feilplassering av garasje med 30-40 cm, og ved legging av koksgrå takstein i stedet for svart.

Ved den konkrete anvendelsen av misforholdsbegrensningen i vår sak, må altså kostnadene ved utbedring holdes opp mot hva kjøperne vil oppnå ved en utbedring som krevet. Begge deler, men særlig hva som vil oppnås ved en utbedring som kjøperne har krevet, er omstridt i saken. Uenigheten er særlig knyttet til om det per i dag innebærer en helserisiko å bo i leilighetene uten videre tiltak.

3.3 Misforholdsbegrensningen – konkret. Er det noen helserisiko ved å bo i leilighetene i dag, og hva kjøperne vil oppnå ved en utbedring?

3.3.1 Innledning – Hva partene er enige og uenige om

Begge parter har engasjert flere sakkyndige for å vurdere forholdene og anbefalte utbedringer. Retten vil fremheve at selv om det er en viss uenighet mellom de sakkyndige, er det også enighet på en rekke sentrale punkter.

Begge parter har vist til FHI rapport 2015:1 «Anbefalte faglige normer for inneklima» kapittel 4, «Fukt, fuktskader og muggsopp». I sammendrag av dette kapittelet fremgår det blant annet:

Helseeffekter
Fuktproblemer eller muggsopp innendørs synes å gi økt risiko for en rekke allergier og lufveis-lidelser inkludert astmautvikling og –forverring, pustebesvær, hoste, piping i brystet, luftveisinfeksjoner, bronkitt, allergisk rinitt og andre symptomer fra øvre luftveier samt eksem. Mekanismene for helseeffekter synes å kunne være både allergiske og ikke-allergiske.

Følsomme grupper
Følsomme grupper er barn og personer med astma- og/eller allergisymptomer.

Anbefalt faglig norm for fukt og muggsopp
Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer.

Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjonen skal unngås. Tegn på risikoforhold er mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helserisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig.

Det er ikke uenighet om FHIs beskrivelser her, og heller ikke om det som er fremhevet i både FHI-rapporten og i RISEs rapporter og forklaring, nemlig at man ikke vet «hva det faktisk er i de fuktige innemiljøene som gir helseeffekter eller hvilke biologiske mekanismer som ligger bak det at man kan bli syk», jf. FHI-rapporten pkt 4.2.

Det er også enighet om at symptomene på skadelig eksponering for muggsopp ofte kan være vage og av en type som også kan skyldes en rekke andre forhold. Det finnes heller ikke tester som kan fastslå påvirkning av muggsopp direkte, og «I de aller fleste tilfeller kan man verken bevise eller motbevise at en person har plager eller er syk som følge av fukt eller muggsoppvekst», jf. FHI-rapporten pkt 4.4.

Partenes sakkyndige er videre enige om at også rester av muggsoppvekst vil inneholde skadelige stoffer, og at den generelle anbefalingen ved påviste fukt- og muggskader er at muggsoppen og de fuktskadde materialene skal fjernes.

De sakkyndige er imidlertid også uenige på noen sentrale områder, dels når det gjelder faktiske forhold og dels når det gjelder tolkning og oppfatning av hva som er gjeldende anbefalinger knyttet til utbedring av fukt- og muggskader.

De sentrale faktiske forhold som partenes sakkyndige er uenige om, er hvilke fysiske forutsetninger som foreligger for spredning av muggsoppsporer og andre stoffer fra muggsoppveksten i gulvkonstruksjonen og til inneluften, samt hva som er en «normalflora» av soppinnslag ute og inne i leilighetene på Røakollen. De er også uenige om de undersøkelsene og testene som er gjennomført i Seljen og Storløkken er egnet til å si

noe om i hvilken grad inneklimaet i leilighetene påvirkes negativt av de fuktskadde materialene i etasjeskillene.

3.3.2 Muligheten for spredning av skadelige stoffer fra gulvkonstruksjonen til inneklimaet

Et punkt hvor det er forholdsvis klar uenighet mellom partene, er i hvilken grad det i dag er fysiske forutsetninger for at skadelige stoffer fra restene av soppvekst i gulvkonstruksjonen kan bevege seg inn i leilighetene. Det er uenighet både om risikoen for slik spredning gjennom konveksjon (luftbevegelser) og diffusjon (bevegelse gjennom stillestående luft og faste materialer).

Det for så vidt enighet om at det ved bruk av «røyktester» utført av Mycoteam er målt luftbevegelser ved hjørner og gulvlister i leilighetene, som viser en viss grad av bevegelse av luft fra bak listene og inn i rommet. Det er videre enighet om at det er muligheter for luftlekkasjer fra konstruksjonen og til inneluften i forbindelse med skyvedører. Det er imidlertid uenighet om hvor stor grad av lekkasjer/spredning fra konstruksjonen disse luftbevegelsene kan medføre.

Vitnet Anders Jansson, teknisk magister og skadeutreder i RISE, har i sin forklaring gitt uttrykk for at gulvoppbygningen i bygget, med såkalt «flytende gulv», i stor grad ligner på det som i Sverige lenge har vært ansett som en risikokonstruksjon, med celleplast mot betong, og deretter spongulv og gulvmatte eller linoleum på toppen. Både Jansson og vitnet Bjarne Sætre fra Humid har forklart at belastning av gulvet, for eksempel ved hopp, lett vil medføre en «pumpeeffekt» som driver luft fra konstruksjonen opp igjennom små spalter ved lister og hjørner.

Vitnene Kolbjørn Mohn Jenssen og Johan Mattson, henholdsvis daglig leder og spesialrådgiver i Mycoteam, har sagt seg enige i at det er mulighet for mindre lekkasjer enkelte steder, men har avvist at det er grunnlag for noen «pumpeeffekt» av betydning. Det er vist til at gulvoppbygningen i Seljen ikke inneholder sponplater, men et ca. 5 cm tykt påstøp med gulvvarme, som har høy egenvekt. Mohn Jenssen har også i sin forklaring gitt uttrykk for at den «hoppetesten» Jansson viste til, har han også selv utført i leiligheter i Seljen, uten utslag.

Et annet aspekt av uenigheten her, er i hvilken grad skadelige stoffer i gulvkonstruksjonen kan finne veien til inneluften i leilighetene gjennom diffusjon. Dette er i det skriftlige materialet mest utførlig omtalt i EKABs rapport av 23. mai 2024, der det står:

> Flyktige komponenter kan gjennom diffusjon transporteres gjennom bygningsmateriale og nå inneluften. Et hverdagslig eksempel på dette er at lukten fra en muggost enkelt kan transporteres gjennom en plastpose. Det som skjer er at duftemner fra muggosten med letthet kan transporteres gjennom en plastfolie selv om plastfolien er lufttett og har meget stor motstand mot transport av vanndamp.

Synspunkt er fastholdt i vitnet Elin Kumlin, daglig leder i EKAB, sin forklaring for retten, og det er også trukket frem i RISEs forklaring for retten.

Diffusjon er også omtalt i SINTEFs rapport i saken av 26. september 2023, utarbeidet av seniorrådgiver Sverre Bjørn Holøs, der det fremgår:

> Gitt at konstruksjonen er tørr nok til ikke å gi grunnlag for videre skadeutvikling, gjenstår det å vurdere risiko for påvirkning av inneklimaet fra gasser og partikler som befinner seg nede i gulvet, i hovedsak i grensesjiktet mellom EPS og betong. Gasser kan spre seg via diffusjon i stillestående luft og faste materialer, mens partikkelspredning i praksis krever luftbevegelser som igjen forutsetter trykkforskjeller og utettheter, eventuelt forekomst av dyr (støvlus, midd) som beveger seg gjennom utettheter.
>
> Forsegling og innkapsling vil i dette tilfellet omfatte tiltak for å stanse luftbevegelser mellom etasjeskiller og inneluft, i praksis antar vi at det er fuging som er aktuelt, se Byggforskserien 520.406. Det er ingen indikasjoner på at det er behov for å øke diffusjonsmotstand i gulvkonstruksjonen.
>
> (…)
>
> Metoden med aktive prøver analysert med CG-MS er egnet til formålet. Vi bemerker at det er utslag av blant annet Xylen, etylbensen og styren nede i gulvet. Ved påvirkningsmuligheter fra muggsoppvekst nede i dekket til leiligheter vi man forvente å kunne påvise disse gassene i innelufta, og analyse av VOC i innelufta kan derfor tjene som en supplerende indikator til DNA fra sopp.

Også Holøs har fastholdt sitt synspunkt om dette i retten. Han viste til at han ikke har sett produksjonskatalogene på produktene, men at det ut ifra beskrivelsene av gulvoppbygningen er snakk om flere lag som vil bremse diffusjon nokså kraftig, samt at det ifølge fremlagte målinger utført av Humid og Mycoteam er målt store utslag av VOCer (volatile organic compounds, dvs flyktige organiske stoffer) i sjiktet EPS/betong, men ikke i inneluften. Ettersom VOCer nettopp er en type forbindelser som kan diffundere gjennom en plastfolie (og dermed potensielt gjennom diffusjonsplasten), men faktisk ikke gjør det, fremstår det ifølge Holøs da lite sannsynlig at andre typer forbindelser skal diffundere gjennom konstruksjonen heller.

Retten mener etter bevisførselen at det ikke fremstår som sannsynlig at gasser eller partikler kan spres til inneluften gjennom gulvkonstruksjonen ved diffusjon. Både EKABs og RISEs bekymring om dette fremstår ikke å knytte seg til konkrete forhold, men til at det ikke kan utelukkes at noe skadelig som vi ikke kan måle kan spre seg på denne måten. Gitt konstruksjonens tykkelse og oppbygning, og at det som *kan* måles (VOCer), er målt å ikke spre seg til inneluften, mener retten at det ikke kan legges til grunn i saken at det er en sannsynlig spredningsfare for stoffer fra gulvkonstruksjonen gjennom diffusjon.

Retten mener videre at det etter bevisførselen er sannsynlig at det er mulig med små luftlekkasjer og luftbevegelser mellom gulvkonstruksjonen og inn i leilighetene. De nyeste utførte målingene, som viser svært små mengder i støv og luft inne av de sopp-partiklene som man vet at befinner seg i gulvet, viser imidlertid at disse bevegelsene i dag i svært liten grad fører partikler fra gulvkonstruksjonen og opp til inneluften. Retten mener videre at det ut ifra gulvoppbygningen i Seljen og de påpekte forskjellene til den omtalte svenske risikokonstruksjonen, ikke fremstår sannsynlig at aktivitet på gulvet ved bruk av leiligheten kan frakte større mengder luft fra gulvkonstruksjonen til inneluften. En viss «pumpeeffekt» kan ikke utelukkes, men effekten av dette fremstår ut ifra gulvoppbygningens tyngde og stivhet og de målingene som er gjort å være svært liten. Retten nevner for ordens skyld at det ikke er påvist støvlus eller midd i noen av leilighetene, som er omtalt som en mulig spredningsrisiko i SINTEFs rapport.

3.3.3 Forventet normalflora sett opp mot påviste sopparter i DNA-undersøkelser av støvprøvene og Mycoteams bruk av grenseverdier

De sakkyndige er alle enige om at mikrober og muggsopp er en del av de fleste naturlige miljøer, og at normalfloraen endrer seg med årstidene. En viss forekomst av soppsporer i seg selv er dermed ikke nødvendigvis et tegn på fuktskader eller et inneklimaproblem. Avvik fra den forventede normalfloraen, enten ved mengden soppsporer eller ved funn av andre typer sopp enn i normalfloraen, kan imidlertid indikere fuktskader og et inneklimaproblem.

De sakkyndige fremstår også å være enige om at det ved fuktskader i bygg er visse typer muggsopp og bakterier som typisk vil oppstå, og at disse sopptypene da er særlig egnet som indikatorarter ved påvisning av fuktskader. Dette er også opplyst av Mycoteam å være bakgrunnen for utplukking av de 18 artene som de gjennomførte DNA-analysene omfatter. De sakkyndige er imidlertid noe uenige om betydningen av at de fuktindikerende artene er påvist i analysene.

Mycoteam har sammenholdt analysene med grenseverdier som er satt basert på tall fra eget erfaringsmateriale, bestående av prøver Mycoteam har tatt i forskjellige bygninger over flere år, supplert med referanseprøver fra Mycoteam-ansattes egne hjem. På denne bakgrunn har Mycoteam utarbeidet et sett med grenseverdier for hver sopptype, basert på antall sporeekvivalenter påvist i støvprøvene. Kategoriene er klassifisert som grønt, lysegrønt, (som begge skal utgjøre normal, forventet verdi), gult (forhøyet verdi) og rødt (som tyder på skader). Mycoteam har presisert at grenseverdiene ikke gir seg ut for å innebære noen vurdering av hvilke nivåer som kan innebære helsefare, men kun viser i hvilken grad det er påvist sporeekvivalenter som i større eller mindre grad avviker fra gjennomsnittet av hva som er normalt i norske boliger.

Det fremgår videre av Mycoteams rapporter at det primært er fuktstrålemugg (Aspergillus versicolor) det er lagt vekt på i undersøkelsen, da fuktstrålemugg var valgt som indikatorart

for mulig spredning fra gulvkonstruksjonen. Mycoteam har uttalt i sine rapporter at fuktstrålemugg «er en vanlig muggsopp å finne i norske boliger, men høye verdier i støv indikerer at soppen er tilført fra konstruksjonen.»

RISE har stilt seg kritisk både til Mycoteams bruk av grenseverdier og til bruken av fuktstrålemugg som indikatorart. Angående fuktstrålemugg, er det i RISEs rapport av 17. mai 2024 uttalt (i norsk oversettelse) at:

> RISE anser ikke *A. versicolor* for å være en normalflora. Derimot mener RISE at denne muggsopparten er en fukt-indikerende art. Det gjør man også i SWESIAQ, Finland, USA og i standarden SS-EN-ISO-16000-19-2014. Det som RISE også mener, i likhet med alle de øvrige nevnte instansene, er at det er sammensetningen av mange arter som til sammen kan indikere om det kan være fuktskader i en bygning. Vurderingen er aldri basert på én enkelt muggsoppart.

Vitnet Erica Bloom, seniorforsker i RISE, har forklart seg nærmere om dette for retten. I retten har Bloom modifisert dette noe, og har gitt uttrykk for at fuktstrålemugg *kan* finnes i små mengder inne. Kritikken av bruken av denne arten som indikatorart er imidlertid opprettholdt.

Retten bemerker, som det også har vært fremhevet i Mohn Jenssen og Mattsons forklaring, at de målingene som er foretatt i 2023-2024 ikke har hatt som mål å avdekke *om* det kan være fuktskader i bygningen, ettersom dette allerede var godt kjent gjennom de fysiske inngrepene og analysene som var gjort tidligere. Som en indikatorart for å måle spredning, mener imidlertid retten at valget av fuktstrålemugg fremstår som fornuftig, ettersom man etter undersøkelsene og DNA-analysene fra betongen visste at det var særlig fuktstrålemugg som vokste i betongen. Å særlig se etter denne arten i inneklimamålingene som en indikator på i hvilken grad det er spredning av soppsporer fra konstruksjonen til luften, fremstår da for retten som fornuftig og naturlig. Dette synes også å være SINTEFs syn, jf. SINTEFs rapport punkt 2.2, og forklaringen fra vitnet Holøs.

RISE har videre stilt seg kritisk til Mycoteams angivelse av grenseverdier og bruk av fargekoding på prøveresultatene som grunnlag for om en leilighet skal «friskmeldes» eller om det skal utføres videre tiltak i form av nye målinger (ved atypiske resultater, som kan mistenkes å være falsk positive), eller i form av utbedring i den aktuelle leiligheten Det fremgår av RISEs uttalelse av 17. mai 2024, og det er fastholdt i forklaringen fra Bloom, at mikrobiologisk luft- eller støvprøvetaking ikke på egen hånd kan «felle» eller «friskmelde» en bygning, og at det ikke finnes noen retnings- eller grenseverdier for mikrober innendørs. Videre skriver RISE at:

> Det finnes ingen holdepunkter, hverken i IOM 2004, WHOs retningslinjer eller i noen av metaanalysene som er publisert om emnet, for at DNA-analyser av støv eller dyrking

av luftprøver har noen som helst relevans for å beskrive sammenhengen mellom fukt- og muggsoppskader og/eller ulike helseplager.

Dessuten er Mycoteams skadeterskler utviklet av dem selv og ikke rapportert i vitenskapelig litteratur. Disse skadetersklene er altså ikke bekreftet som vitenskapelig nøyaktige av uavhengige parter og publisert/verifisert gjennom forskning. Med andre ord er det ingen utenforstående som har kunnet verifisere at disse skadetersklene har signifikans.

(…)

Uansett – som beskrevet under punkt 2 – er det RISEs standpunkt at dyrknings- eller DNA-analyser *ikke* på en pålitelig måte kan fastslå forekomst og omfang av fuktskader i en bygning. Disse analysene gir ikke et tilstrekkelig pålitelig grunnlag for å avgjøre hvilke leiligheter som bør og ikke bør utbedres. Vurderingen svekkes ytterligere av at hele grunnlaget kun utgjøres av én muggsoppart.

Standpunktet er opprettholdt i vitnene Bloom og Janssons forklaringer for retten.

Vitnene Mohn Jenssen og Mattson fra Mycoteam har i sin forklaring for retten vist til at vurderingene er foretatt, ikke bare på basis av nivåer av fuktstrålemugg, men på basis av en helhetlig vurdering av alle målingene som er gjort i Seljen og Storløkken over tid, hvor også de andre artene angitt i prøveresultatene er tatt i betraktning. Mycoteam har ellers ikke bestridt at det ikke finnes noen «skadeterskler» eller anerkjente grenseverdier.

De sakkyndige har også vært uenige om hva som er relevant «normalflora» for hvilke sopptyper som kan forventes å finnes i leilighetene i Seljen. En konsekvens av Mycoteams tilnærming og bruk av grenseverdier, er at en del av de målte utslagene på muggsopp-DNA, for eksempel fra fuktstrålemugg og fra svart vannskademugg (Stachybottris chartarum), i Mycoteams skjemaer er angitt som grønne (og altså normale) hvis antall sporeekvivalenter i prøven har vært lav.

RISE v/Bloom har i sin forklaring utarbeidet og vist til et alternativt oppsett av disse måleresultatene, der det kun skilles mellom om arten er påvist eller ikke, og at hennes oppsett da viser et høyt antall fuktindikerende arter i mange av leilighetene i Seljen, også ved de siste målingene tatt i november 2023. Et så høyt antall fuktindikerende arter er ifølge Blooms forklaring ikke vanlig å finne i et utemiljø på ett og samme sted. Bloom var imidlertid ikke kjent med konkrete målinger fra uteluften på Røakollen, og bekreftet at RISE ikke hadde vurdert om nærheten til skogområdet i Mærradalen eventuelt kunne påvirke hvilke muggsopparter man konkret kunne forvente å finne i uteluften på Røakollen.

Mycoteam har vist til at luftprøvene de tok i leilighetene høsten 2023 inneholdt tidvis store mengder muggsopp, og at de har antatt at dette kunne stamme fra ekstremværet «Hans» i august 2023. Mycoteam fremla under hovedforhandlingen resultater av målinger som ble tatt av uteluften ved inntakstårnene til ventilasjonen høsten 2023, som viser at alle de

indikatorartene som ble trukket frem i Blooms forklaring også ble påvist i uteluften i målingene tatt i oktober 2023.

Begge siders sakkyndige representerer tunge fagmiljøer innen fuktskader og inneklima, og retten finner det vanskelig å trekke klare konklusjoner om uenighetene mellom de sakkyndige i saken. Ut ifra det som er kommet frem under bevisførselen, mener imidlertid retten at det er sannsynlig at «normalfloraen» i uteluften på Røakollen også inneholder sporer fra de fuktindikerende artene som er funnet i prøvene fra Seljen og Storløkken, slik Mycoteam har lagt til grunn. Retten er derfor enig med Mycoteam i at muligheten for tilførsel av soppsporer via vinduer og balkongdører må tas i betraktning når prøvene tatt i leilighetene skal tolkes.

Videre mener retten etter bevisførselen, og da særlig dokumentasjonen og forklaringene fra Mycoteam og vitnet Anders Benteson Nygård, (tidligere Mycoteam-ansatt, nå forsker ved Oslo universitetssykehus), at det også fremstår sannsynlig at Mycoteams praktiserte «grenseverdier» er representative for verdier i et normalt inneklima i norske boliger. Mycoteams konklusjon om at soppsporemengdene i målingene fra leilighetene i Seljen ligger innenfor det som er normalt inneklima i norske boliger, fremstår da som riktig. Det samme gjelder Mycoteams konklusjon om at mengden soppsporer i inneluften på Seljen er lavere enn i uteluften.

3.3.4 Særlig om helseproblemer hos beboere

Som nevnt ovenfor, er det enighet om at det er svært vanskelig å «måle» helseplager knyttet til muggsopp og inneklima. Opplevde plager er allikevel ansett som en viktig indikator på om det kan foreligge fuktskader i en bygning.

Retten ser ingen grunn til å betvile de symptomene som flere av beboerne i Seljen har forklart at de har opplevd, enten gjennom vitneførsel for retten eller gjennom hva som er formidlet i søknader om erstatningsbolig. Symptomene som har vært nevnt er imidlertid plager som kan ha mange årsaker, og det foreligger ingen medisinske uttalelser som konkluderer med at symptomene skyldes muggsopp. Innflytting i Seljen skjedde i starten av Covid 19-pandemien. Det er dessuten dokumentert i saken at det også har vært klager på andre forhold ved inneklimaet i Seljen som senere er helt eller delvis utbedret, knyttet til varme og rengjøring for byggestøv i ventilasjonsanlegget.

Retten legger etter bevisførselen til grunn at de rapporterte plagene i større eller mindre grad kan skyldes påvirkning av sopp på inneklimaet, men at de også kan skyldes andre forhold. Gjennomførte målinger viser dessuten at det har vært en klar nedadgående trend i mengden soppsporer i leilighetene, slik at inneklimaet i leilighetene i dag ikke er det samme som da beboere i erstatningsboliger flyttet ut.

3.3.5 Hva vil beboerne oppnå ved en utbedring?

Den viktigste faglige uenigheten for saken, er slik retten oppfatter det de sakkyndiges forskjellige vurderinger av om det er behov for og formålstjenlig å gjøre fysiske inngrep i leilighetene for å fjerne restene av muggsoppvekst i konstruksjonen eller tette for å hindre tilførsel av elementer fra denne muggsoppveksten til inneluften, selv om det i dag ikke kan måles konkret påvirkning på inneklimaet fra muggsoppveksten.

RISE, EKAB og Humid mener gjeldende retningslinjer og føre var-prinsippet tilsier at det i nye bygg uten unntak skal gjennomføres full sanering slik at fuktskadde materialer fjernes. Mycoteam og SINTEF er enige i at utgangspunktet etter gjeldene retningslinjer er at fuktskadde materialer skal fjernes, men mener målinger kan danne grunnlag for en konkret vurdering om at det allikevel ikke skal gjøres ytterligere tiltak, og at det er tilfelle her.

Retten tar som utgangspunkt at gjeldende retningslinjer, både fra FHI og fra SINTEF/Byggforsk, er at man ved påviste fuktskader som et utgangspunkt skal fjerne de fuktskadde materialene og påvist soppvekst i sin helhet. Retten mener videre at prinsippet om utbedring/fjerning må stå ekstra sterkt i et nybygg, der kjøperne må kunne ha høye forventninger til at inneklimaet ikke innebærer noen fare for helseskade. Mangelen på eksakt kunnskap om årsaksforhold mellom fuktskader og helsepåvirkning tilsier også en tilnærming etter føre var-prinsippet.

Samtidig tolker retten både FHIs rapport og SINTEF/Byggforsks anbefaling slik at utbedring ikke alltid er et absolutt krav, heller ikke for nybygg. Selv om utgangspunktet er full utbedring, gir FHI-rapporten (2015:1) uttrykk for at det bør foretas en skjønnsmessig vurdering av hvilke tiltak som skal settes inn i hvert enkelt tilfelle, og NS3515:15 åpner for at vannskadde materialer kan forsegles istedenfor å fjernes. I en slik vurdering mener retten det er vanskelig å se bort fra at de omfattende inneklimamålingene som er gjennomført vinteren 2023/2024 ikke synes å vise noen unormal belastning av inneklimaet i leilighetene i dag. Et vesentlig punkt for retten er også resultatene fra de gjennomførte målingene og sammenlikninger mellom leiligheter i Seljen og Storløkken hvor det er foretatt utbedring og ikke, og hvor det er foretatt utbedring ved henholdsvis sanering og ved fuging. Det er ved disse målingene ikke funnet noen systematiske forskjeller mellom de leilighetene der det er foretatt utbedring og ikke, og heller ikke forskjeller mellom leiligheter utbedret ved fuging og de som er utbedret ved sanering. Dersom man legger til grunn at de målingene som er foretatt er egnet til å kunne si noe om påvirkning på inneklimaet (hvilket retten mener er sannsynlig at de gjør), fremstår det da ikke sannsynlig at utbedringstiltak i form av sanering eller fuging vil gi et bedret inneklima i leilighetene enn hva som er tilfelle i dag. Retten støtter seg i denne vurderingen på Mycoteams vurderinger vist til ovenfor og til SINTEFs rapport, der det i pkt. 2.2.4 siste avsnitt fremgår:

> For å vurdere spredning av partikler, foreslår Mycoteam å analysere DA i sedimentert støv i leiligheter. Dette er metoder som SINTEF ikke har erfaring med. Dermed kjenner

vi ikke sensitiviteten og spesifisiteten til metoden som foreslås til overvåkning: Hva er risikoen for at spredning til inneklimaet skjer uten at metoden oppdager dette, og hva er risikoen for at prøven vister spredning fra gulvet uten at slik spredning skjer. Vi vil anta at spredning i et omfang som faktisk kan ha helseeffekter har stor sannsynlighet for å bli oppdaget (metoden er sensitiv), mens vi er svært usikre på sannsynligheten for «falsk positive» prøver.

Det retten mener en sanering *vil* gi, er imidlertid en større grad av trygghet for at inneklimaet heller ikke i fremtiden vil påvirkes negativt av den tidligere muggsoppveksten. Selv om det ikke er videre vekstforhold for muggsopp i dag, antar retten på bakgrunn av bevisførselen at en betongoverflate med rester av muggsoppvekst vil være mer utsatt for soppvekst i fremtiden dersom det oppstår fremtidige lekkasjer eller andre forhold i bygget som resulterer i økt fuktighet i betongen. Retten antar også at det at det befinner seg muggsopp i etasjeskillene, kan få betydning for hvilke forholdsregler som bør treffes dersom man i fremtiden skal renovere eller gjøre større arbeider på gulvene i leilighetene.

3.3.6 Kostnader og ulemper ved aktuelle utbedringstiltak

Retten ser så på hvilke kostnader eller ulemper en utbedring vil føre til. Det er primært de økonomiske kostnadene som er relevante her, men som nevnt i punkt 3.2 ovenfor kan også andre hensyn spille inn, for eksempel miljøhensyn.

Retten ser først på antatte kostnader ved utbedring. Det har vært begrenset bevisførsel om dette, men det fremstår allikevel som klart at kostandene vil være betydelige. Seljen anslo på tidspunktet for stevningen utbedringskostnadene ved sanering til rundt 93 millioner kroner. Vitnet Vedvik fra AF Gruppen anslo i sin forklaring kostnadene til rundt 20 000 kroner per kvadratmeter, samlet 120 millioner kroner, basert på erfaringstallene fra de leilighetene som er sanert hittil. Også A20 har, basert på erfaringstall fra tidligere utbedringer anslått totalkostnadene til rundt 120 millioner kroner, da inklusiv kostnader til flytting, midlertidig oppbevaring og erstatningsboliger. Anslagene fremstår usikre, men retten legger til grunn at det uansett dreier seg om et betydelig beløp, på nærmere 100 millioner kroner totalt, som tilsvarer noe over 1 million kroner per leilighet. For det mindre omfattende utbedringsalternativet om fuging, er kostnadsanslaget en del lavere. A20 har – også her basert på kostnadene fra testutbedringsleilighetene - antatt en totalkostnad på dette på rundt 28 millioner kroner totalt.

A20 har anført at hensynet til miljøet taler sterkt imot utbedring. Særlig gjelder dette en utbedring i form av sanering, som vil gi et behov for å rive hele gulvoppbygningen ned til betongen. Retten oppfatter at det er enighet om at en slik prosess vil innebære et omfattende arbeid, og at det ikke er mulig å gjenbruke de gulvene og den gulvkonstruksjonen som må rives opp for å komme til betongoverflatene. Miljøhensyn taler dermed imot sanering. En utbedring i form av fuging over gulvpåstøpen, vil innebære en noe mindre grad av riving, men også her vil forholdsvis nye og feilfrie gulv måtte rives og erstattes.

A20 har også anført at utbedring vil påføre beboerne i Seljen vesentlige ulemper, ved at de må flytte ut av leilighetene mens utbedring pågår, og at det må påregnes ulemper ved støy og støv fra naboleiligheter under prosessen. Det er også anført at flere beboere i Seljen ikke ønsker en utbedring, og at hensynet til disse taler imot utbedring. Anførselen om at enkelte seksjonseiere ikke ønsker utbedring er ikke bestridt fra Seljens side, men det har heller ikke vært noen bevisførsel om hvor mange seksjonseiere dette gjelder og hvorfor de ikke ønsker dette. Styret har valgt å gå til sak med krav om utbedring, og ifølge forklaring fra styreleder Fred Winther Holt i Seljen, stemte 39 av 41 fremmøtte for å gå til sak på ekstraordinært årsmøte i januar 2024. At et mindre antall beboere og/eller seksjonseiere eventuelt ikke ønsker utbedring, kan da etter rettens syn ikke vektlegges i disfavør av sameiets utbedringskrav.

3.3.7 Andre momenter

Seljen har anført at det også bør vektlegges i vurderingen hvem som er skyld i at mangelen oppsto, og at mangelen skyldes en forsettlig feil fra AF Gruppen ved at de bevisst valgte å ikke gjennomføre fuktmålinger i betongen før konstruksjonen ble lukket. Dette er for så vidt bekreftet av vitnet Vedvik fra AF Gruppen, som har forklart at AF Gruppen baserte seg på erfaringstall om tørketid fra byggdetaljblad fra Norsk byggforskningsinstitutt, som før problematikken med muggvekst i betongen på Røakollen, ble ansett som tilstrekkelig. Seljen har videre anført at A20 og OBOS burde gjort nærmere undersøkelser rundt forholdet da Mycoteam reiste spørsmål i februar 2020 (som var før overleveringen av leilighetene) om forholdet kunne gjelde hele byggeprosjektet. Det er reist spørsmål ved om dette kunne være bevisst og økonomisk motivert.

Retten er enig med Seljen i at det vil være uheldig om en utbygger eller entreprenør skal kunne slippe lettere unna et krav om utbedring ved å bevisst la være å undersøke en mulig mangel når den oppdages. Retten er videre enig i at konsekvensene av feil i byggeprosessen generelt fortrinnsvis bør belastes den som har begått feilen. Retten kan imidlertid ikke se at det gjennom bevisførselen er sannsynliggjort at AF Gruppen eller OBOS/A20 har opptrådt svikaktig eller har spekulert i å nedprioritere hensynet til kjøperne, slik det har vært antydet i Seljens prosedyre. Ut ifra bevisførselen, er det rettens inntrykk at forekomsten av muggsoppvekst i og på betongen i Seljen var utypisk og kom høyst overraskende ut ifra tidligere erfaringer med muggsoppvekst og betong. Videre er det i ettertid gjort omfattende undersøkelser og tiltak fra OBOS sin side for å kartlegge situasjonen og forhindre lignende nye tilfeller. At utbygger står nærmere til å bære konsekvensene av feil under byggingen enn kjøperne, følger allerede av de aktuelle reglene i bustadoppføringslova og avhendingslova, og retten kan ikke se at forholdene i denne saken er så graverende at det i seg selv kan tillegges vesentlig vekt i vurderingen av om utbedring anses uforholdsmessig.

3.3.8 Rettens konklusjon om misforholdsbegrensningen

Etter en avveining av kostnadene og ulempene en utbedring vil medføre, sett opp mot hvilke fordeler som vil oppnås, har retten kommet til at ulempene ved utbedring ikke står i et rimelig forhold til det seksjonseierne vil oppnå, og at misforholdsbegrensningen etter bustadoppføringslova § 32 dermed kommer til anvendelse.

I vurderingen har retten særlig lagt vekt på det som fremgår av drøftelsen i punkt 3.3.3 ovenfor, nemlig at det ikke synes å være noen forskjeller i inneklimaet i de leilighetene der det har vært sanert eller fuget, kontra leilighetene hvor det ikke har vært gjort slike tiltak, kombinert med at det i den siste kartleggingen av inneklimaet i Seljen ikke har vært påvist avvik fra det som antas å representere et normalt inneklima i norske boliger.

Når det ikke kan påvises noen inneklimamessig gevinst ved utbedring, vil de fordelene som seksjonseierne vil oppnå etter rettens syn ikke stå i et rimelig forhold til de omfattende kostnadene og de miljømessige ulempene som en utbedring vil medføre. Selv om terskelen for å unnlate utbedring i utgangspunktet må ligge svært høyt når det er snakk om nye boliger og forhold som kan ha helsemessig betydning for beboerne, kan føre var-prinsippet etter rettens syn ikke medføre at det må gjennomføres sanering uten at det gjøres en forholdsmessighetsvurdering av kostnadene og ulempene ved tiltakene opp mot hva som konkret antas å kunne oppnås. Selv om årsaksmekanismene for hvordan fuktskadde bygninger påvirker helsen er uklare (noe som begrunner føre var-tilnærmingen) oppfatter retten at det ikke er uenighet om at helserisiko betinger en eksponering. Etter bevisførselen mener retten det er sannsynlig at det ikke foreligger noen slik eksponering i Seljen i dag.

De ulempene som muggsoppen i etasjeskillene vil innebære for fremtidig risiko ved lekkasjer og oppussing, er etter rettens syn ikke tilstrekkelig store til at det vil være rimelig å iverksette den omfattende prosessen en sanering vil innebære. Det er her snakk om forholdsvis lite sannsynlige scenarier, som kan håndteres i den enkelte leilighet hvis og når behovet oppstår. Alternativet om fuging vil ikke fjerne muggsoppen, og fremstår da ikke som en aktuell utbedring av denne ulempen.

Når utbedring ikke anses forholdsmessig etter reglene i bustadoppføringslova, vil utbedring heller ikke kunne kreves etter den mindre omfattende retteplikten i avhendingslova, for de leilighetene som er solgt fra A20 etter ferdigstillelse.

Rettens konklusjon er etter dette at Seljen ikke får medhold i sitt krav om utbedring av leilighetene.

4 Kravet om prisavslag

Retten går så over til å vurdere Seljens subsidiære krav om prisavslag.

4.1 Innledning

Etter bustadoppføringslova § 33, kan forbrukeren kreve prisavslag dersom en mangel ikke blir rettet i samsvar med § 32 (som vil være tilfelle her hvor misforholdsbegrensningen slår inn). Prisavslaget skal etter § 33 annet ledd i utgangspunktet settes likt kostnadene med å få mangelen rettet, men hvis kostnadene blir urimelig høye sett i forhold til det mangelen har å si for forbrukeren, skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Et slikt misforhold foreligger her, jf. rettens drøftelse og konklusjon i punkt 3.3.6 ovenfor. Prisavslaget skal da settes likt den verdireduksjonen som mangelen medfører.

For leiligheter som bedømmes etter avhendingslova, fastsetter avhendingsloven § 4-12 at kjøperen kan kreve et forholdsmessig prisavslag, som med mindre noe annet blir godtgjort, skal settes til kostnadene ved å få mangelen rettet. Retten kan ikke se at dette i denne saken vil gi noe annet resultat enn at det også for disse leilighetene må vurderes om og eventuelt hvilken verdireduksjon mangelen medfører.

4.2 Hvilke leiligheter prisavslagskravet omfatter

Som nevnt innledningsvis i punkt 1, er partene enige om at styret i Seljen har anledning etter eierseksjonsloven § 60 til å fremme krav som seksjonseierne har mot utbygger, men de er noe uenige om hvilke seksjonseiere som har slike krav, og som dermed omfattes av dette søksmålet.

Seljens krav om prisavslag omfatter til sammen 67 seksjoner (av totalt 84 seksjoner i sameiet). Det er presisert at Seljen ikke krever prisavslag på vegne av de 12 seksjonene som A20 har tilbakekjøpt (seksjon C0005, C6008, C7006, C3005, C6001, C1003, C4001, C5001, C3001, C5006, C3006 og C10001) Det kreves heller ikke prisavslag på vegne av de to seksjonene som gikk til eget søksmål før sameiets søksmål ble tatt ut (seksjon C9001 og C8002) eller for tre seksjoner som er sanert som en del av testutbedringen. (seksjon C4003, C4006 og C6002). Også seksjon C1003 er etter hva retten forstår sanert, men den tilbakekjøpt av A20, og dermed omfattet av de 12 seksjonene nevnt ovenfor.

I tillegg til de ovennevnte 17 seksjonene, har A20 anført at Seljen ikke kan kreve prisavslag for ytterligere 17 seksjoner som er omsatt etter 1. januar 2022. Skjæringstidspunktet 1. januar 2022 er opplyst å knytte seg til at A20 mener at soppveksten på dette tidspunktet må ha vært kjent hos alle seksjonseiere, og at det også må legges til grunn at det er gitt informasjon om dette i forbindelse med salg av seksjonene. A20 har anført at kjøpere som har fått informasjon om muggsoppen ikke har et krav mot sin selger, og dermed heller ikke mot A20. Dersom det legges til grunn en subrogasjonsløsning hvor kjøperne allikevel kan fremme krav mot utbygger, er det anført at det uansett det må anses usikkert om et eventuelt prisavslagskrav for disse seksjonene ligger hos nåværende seksjonseier eller hos tidligere eier. Det er opplyst at det er varslet

krav om erstatning fra en tidligere seksjonseier for anført tap ved salg av leiligheten på grunn av muggsopp-problematikken.

Seljen har anført at det kan fremmes krav også for seksjoner omsatt etter 1. januar 2022, ettersom Seljen mener tidligere eiers krav mot A20 må anses å ha gått over til ny eier i kraft av kjøpet, jf. avhendingslova § 4-16 og HR-1998-35-B (Veidekke).

De leilighetene som omfattes av denne problemstillingen vil alle være omsatt etter avhendingsloven i det siste salgsleddet, og adgangen til å fremme krav mot tidligere salgsledd reguleres da av avhendingsloven § 4-16. § 4-16 første ledd lyder:

> Kjøparen kan gjere krav på grunn av ein mangel gjeldande mot tidlegare seljar eller annan tidlegare avtalepart, i same grad som krav på grunn av mangelen kan gjerast gjeldande av seljaren.

Dette er etter sin ordlyd en subrogasjonsregel, og innebærer at krav mot tidligere salgsledd automatisk går over til kjøper i kraft av avtalen om kjøp av eiendommen. Retten mener at det etter gjeldende rett ikke er krav om at kjøper har et selvstendig mangelskrav mot selger. Retten viser til HR-1998-35-B, og til juridisk teori: Benestad Anderssen: Avhendingsloven med kommentarer (2008), kommentarer til § 4-16, og Hov og Høgberg: Obligasjonsrett (2016) s 359, og Hagstrøm: Obligasjonsrett, 2. utg. (2011) s 822 (motsatt Nordtveit: rettsdata.no: Kommentarer til avhendingslova § 4-16).

Med dette som bakgrunn, mener retten at det som et utgangspunkt må legges til grunn at de 17 seksjonseierne som har kjøpt i sine seksjoner annenhåndsmarkedet har fått overdratt tidligere eiers krav mot A20. Retten mener det er A20 som eventuelt må dokumentere sin anførsel om at kravet *ikke* er overdratt i henhold til lovens hovedregel, men er i behold hos tidligere eier. Dette er ikke gjort, og A20 har ut ifra hva som er belyst for retten heller ikke forsøkt å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å be om fremleggelse av de aktuelle kontraktene. Rettens konklusjon er derfor at også de nye seksjonseierne har et krav direkte mot A20, og som kan fremmes i saken av styret i Seljen. Retten ser ikke grunnlag for å vurdere dette annerledes for seksjon 9002, der A20 har opplyst i retten at tidligere eier har varslet et erstatningskrav. Dette varselet har for øvrig ikke vært nærmere belyst i retten.

Rettens konklusjon er etter dette at sameiet kan fremme krav om prisavslag på vegne av 67 av seksjonene i Seljen.

4.3 Beregning av prisavslaget

Seljen har, basert på anslag fra eiendomsmegler Ada Kjenner, anført at muggproblematikken innebærer et verdiminus på rundt 10%. A20 har anført at det ikke er sannsynliggjort noe kjøpelyte som reduserer boligens verdi i det hele tatt, og at et eventuelt verdiminus uansett ikke overstiger 2%.

Det er fremlagt oversikter over omsetninger i Seljen og Storløkken, med angivelse av verdistigning siden første salg og gjennomsnittlig omsetningshastighet. A20 har anført at omsetningene viser at prisutviklingen i Seljen ikke avviker fra andre boliger i samme område, og derfor ikke påvirker prisen. Retten finner det imidlertid vanskelig å basere en vurdering på disse statistikkene, idet saken er dårlig opplyst når det gjelder hva slags opplysninger som er gitt (eller ikke gitt) om muggproblematikken ved salgene.

Det er kun Seljen som har innhentet sakkyndig vurdering om dette spørsmålet, og retten er enig i eiendomsmegler Kjenners vurdering om at muggsopp-problematikken medfører en usikkerhet som gjør leilighetene mindre attraktive for en del kjøpere. Dette gjelder selv om retten har konkludert med at inneklimaet ikke er påvirket av muggsopp i dag. Det er etter rettens syn helt naturlig å anta at dette også påvirker prisen på leilighetene – og særlig når det som her ligger tilsvarende blokker rett ved siden av som ikke har en slik problematikk. At leiligheter med muggsopp-problematikk vil fremstå mindre attraktive enn tilsvarende leiligheter uten, underbygges også av fremlagt annonse for en av leilighetene i de nyere blokkene på Røakollen, markedsført av OBOS Eiendomsmeglere, hvor det fremheves at «Dette er de NYE boligene og ikke de som omtales i media».

A20 har anført at retten må se bort fra prisdempende effekt av «støy» som sameiet selv har skapt ved uttalelser til media i saken. Også uavhengig av medieomtale mener imidlertid retten at muggsopprestene i konstruksjonen innebærer en usikkerhet og et avvik fra normalsituasjonen for (relativt) nye leiligheter som er egnet til å påvirke prisen.

Konkret beregning av omfanget av verdiminuset en vanskelig øvelse. Eiendomsmegler Kjenners vurdering fremstår imidlertid for retten å vise til relevante momenter som begrunnelse for hennes vurdering, og retten legger hennes anslag på gjennomsnittlig rundt 10% til grunn for beregning av prisavslaget.

I henhold til fremlagte hjelpedokument (dok 39) med oversikt over opprinnelig kjøpesum, utgjorde opprinnelig kjøpesum for de aktuelle 67 leilighetene til sammen 390 595 000 kroner. Justert for prisstigning i området siste 5 år på 23,86% i henhold til fremlagt prisstatistikk, gir dette en anslått nåverdi for disse seksjonene (før justering for muggproblematikken) på 483 790 967 kroner. Prisavslaget settes etter dette til 48 380 000 kroner.

I tillegg kommer forsinkelsesrenter fra 3. mars 2024, som er 30 dager etter påkravet fremsatt i Seljens prosessvarsel av 2. februar 2024, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

5 Sakskostnader

Sameiet har vunnet frem med sin anførsel om at det foreligger en mangel ved fellesarealene i Seljen, men ikke med sitt prinsipale krav om utbedring. Det idømte prisavslaget utgjør rundt halvparten av det beløpet Seljen indikerte i stevningen at burde

idømmes som prisavslag, og tilsvarer også rundt eller noe under halvparten av anslåtte kostnader ved den utbedringen Seljen har lagt ned påstand om i hovedforhandling.

Seljen har for så vidt fått medhold i sin subsidiære påstand om prisavslag etter rettens skjønn, Prisavslaget er utmålt i tråd med Seljens anførsler og utgjør et betydelig beløp. Hovedtyngden i saken har imidlertid ligget på spørsmålet om utbedring, og mye tid og sakkyndig vitneførsel under hovedforhandlingen har vært fokusert på spørsmålet om utbedring/sanering, der Seljen ikke har fått medhold. Seljen har etter rettens syn ikke fått medhold fullt ut eller i det vesentlige i saken.

A20 har på sin side fått medhold i at det ikke er grunnlag for å dømme A20 til å sanere leilighetene, men er dømt til å måtte betale et vesentlig prisavslag. Resultatet er langt unna A20s påstand om frifinnelse, og heller ikke A20 har etter rettens syn fått medhold fullt ut eller i det vesentlige.

Ingen av partene har etter rettens syn vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige. Tvistelovens hovedregel er da at de hver bærer sine egne sakskostnader. Retten har vurdert om det er grunnlag for unntak etter tvisteloven § 20-3 eller § 20-4, sett hen til byggefeilen som utgjør bakgrunnen for saken, styrkeforholdet mellom partene og det prisavslaget som er idømt. Retten har imidlertid kommet til at det ikke foreligger tungtveiende grunner i saken som kan begrunne å fravike hovedregelen om delte omkostninger.

****

På grunn av sakens omfang og avholdelse av hovedforhandling kort tid før sommerferien, er dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Partene ble varslet om forsinkelsen både ved berammelse av saken og ved avslutningen av hovedforhandlingen.

DOMSSLUTNING

1. Aslakveien 20 AS dømmes til å betale til Seljen Boligsameie et prisavslag på 48 380 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. mars 2024 til betaling skjer. Betalingsfrist er to uker fra forkynnelsen av dommen.

2. Hver av partene bærer sine egne sakskostnader.

Retten hevet

Siri Mariane Bjørn

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Dokument i samsvar med original
Tone Astrid Graner
saksbehandler

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

<u>Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner</u>
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener
- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

<u>Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner</u>
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener
- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2021
	201611201 - 80 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Magnus Elton Veflen	

Adresse:	ASLAKVEIEN 24 - 28	Eiendom:	11/620/0/0
Tiltakshaver:	ASLAKVEIEN 20 AS	Søker:	ARKITEKTUR LABORATORIET AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Aslakveien 24 - 28

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker, mottatt 27.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger som utgår i sak 201611201			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 8 etasje	AB.11-00-08	30.08.2019	52/22
Plan 6 etasje	AA.11-00-06	15.10.2019	57/14
Plan 8 etasje	AA.11-00-08	15.10.2019	57/16
Plan 8 etasje	AC-11-00-08	13.03.2020	66/21

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201611201/79			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 6 etasje	AA-11-00-06	27.08.2021	79/10

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan 8 etasje - A	AA-11-00-08	27.08.2021	79/11
Plan 8 etasje - B	AB-11-00-08	27.08.2021	79/12
Plan 8 etasje - C	AC-11-00-08	27.08.2021	79/13

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201611201			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan K2 og K3	AO.11-00-K2	08.07.2016	1/40
Snitt 1,2,3,4	LL.22-00-01	14.07.2016	1/79
Situasjonsplan	D-01	20.01.2016	12/10
Takplan A	AA.11-00-10	20.01.2017	12/11
Utomhusplan	0_L-P-00-70-0	15.01.2019	43/6
Plan tilkobling naturvernområde	L-P-00-70-50	08.02.2019	47/12
Plan kjeller 2	AO.11-00K2	30.08.2019	52/13
Plan kjeller	AO.11-00-K1	30.08.2019	52/14
Plan 1 etasje	AB.11-00-01	30.08.2019	52/15
Plan 2 etasje	AB.11-00-02	30.08.2019	52/16
Plan 3 etasje	AB.11-00-03	30.08.2019	52/17
Plan 4 etasje	AB.11-00-04	30.08.2019	52/18
Plan 5 etasje	Ab.11-00-05	30.08.2019	52/19
Plan 6 etasje	AB.11-00-06	30.08.2019	52/20
Plan 7 etasje	AB.11-00-07	30.08.2019	52/21
Plan 9 etasje	AB.11-00-09	30.08.2019	52/23
Plan 10 etasje	AB.11-00-10	30.08.2019	52/24
Takplan	AB.11-00-11	30.08.2019	52/25
Langsnitt - Blokk B	AB.21-00-01	30.08.2019	52/26
Fasade sør	AB.31-00-01	30.08.2019	52/27
Fasade nord	AB.31-00-02	30.08.2019	52/28
Fasade vest og øst	AB.31-00-03	30.08.2019	52/29
Plan og perspektiv	AO.11-00-K3	17.09.2019	54/5
Terrengsnitt	AO.11-00-XX	17.09.2019	54/6
Plan 1 etasje	AA.11-00-01	15.10.2019	57/9
Plan 2 etasje	AA.11-00-02	15.10.2019	57/10
Plan 3 etasje	AA.11-00-03	15.10.2019	57/11
Plan 4 etasje	AA.11-00-04	15.10.2019	57/12
Plan 5 etasje	AA.11-00-05	15.10.2019	57/13
Plan 7 etasje	AA.11-00-07	15.10.2019	57/15

Plan 9 etasje	AA.11-00-09	15.10.2019	57/17
Takplan	AA.11-00-10	15.10.2019	57/18
Langsnitt - Bygg A	AA.21-00-01	15.10.2019	57/19
Fasade øst	AA.31-00-01	15.10.2019	57/20
Fasade vest	AA.31-00-02	15.10.2019	57/21
Fasade sør og nord	AA.31-00-03	15.10.2019	57/22
Innmålt byggegjerde sørøst			60/12
Plan kjeller 3	AC-11-00-K3	13.03.2020	66/11
Plan kjeller 2	AC-11-00-K2	13.03.2020	66/12
Plan kjeller 1	AC-11-00-K1	13.03.2020	66/13
Plan 1 etasje	AC-11-00-01	13.03.2020	66/14
Plan 2 etasje	AC-11-00-02	13.03.2020	66/15
Plan 3 etasje	AC-11-00-03	13.03.2020	66/16
Plan 4 etasje	AC-11-00-04	13.03.2020	66/17
Plan 5 etasje	AC-11-00-05	13.03.2020	66/18
Plan 6 etasje	AC-11-00-06	13.03.2020	66/19
Plan 7 etasje	AC-11-00-07	13.03.2020	66/20
Plan 9 etasje	AC-11-00-09	13.03.2020	66/22
Snitt AA	A0-20-00-01	13.03.2020	66/25
Snitt CC	AO-20-00-03	13.03.2020	66/26
Langsnitt bygg C	AC-21-00-01	13.03.2020	66/27
Fasade vest	AC-31-00-01	13.03.2020	66/28
Fasade øst	AC-31-00-02	13.03.2020	66/29
Fasade sør og nord	AC-31-00-03	13.03.2020	66/30
Plan 10	AC.11-00-10	13.03.2020	71/2
Plan tak	AC.11-00-11	13.03.2020	71/3
Plan 6 etasje	AA-11-00-06	27.08.2021	79/10
Plan 8 etasje - A	AA-11-00-08	27.08.2021	79/11
Plan 8 etasje - B	AB-11-00-08	27.08.2021	79/12
Plan 8 etasje - C	AC-11-00-08	27.08.2021	79/13

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Til ferdigattest er det stilt krav om bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent de tekniske planene / prosjekteringen av veianlegget. Søker har opplyst om at en slik bekreftelse sannsynligvis ikke vil foreligge før utførelse av topplag asfalt, samt enkelte gjenstående

punkter etter ferdigbefaring, er ferdigstilt og kontrollert av Bymiljøetaten.

Veianlegget er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan (saksnummer 201700254). Søker har opplyst om at det gjenstår siste lag asfalt/slitelag i kjørebane, og mindre vesentlig detaljutforming som vil bli utbedret ifm. utførelse av siste slitelag/topplag. Det er avtalt mellom utbygger og BYM at siste slitelag/topplag med asfalt i kjørebane skal legges senere, etter at transport med tungtrafikk knyttet til siste byggetrinn (saksnummer 201817038) er utført. Dette pga forventet slitasje i anleggsperioden. Overtagelsesforretning vil ikke finne sted før etter at denne asfalteringen er utført. Bymiljøetaten har i e-post av 12.10.2021 sagt at de kan akseptere ny 2 års utsettelse av slitelag, med forbehold om at bindelag skal bli i orden.

Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent de tekniske planene/prosjekteringen av veianlegget, vil bli knyttet til siste byggetrinn innenfor planområdet og stilt som vilkår for ferdigattest i saksnummer 201817038.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

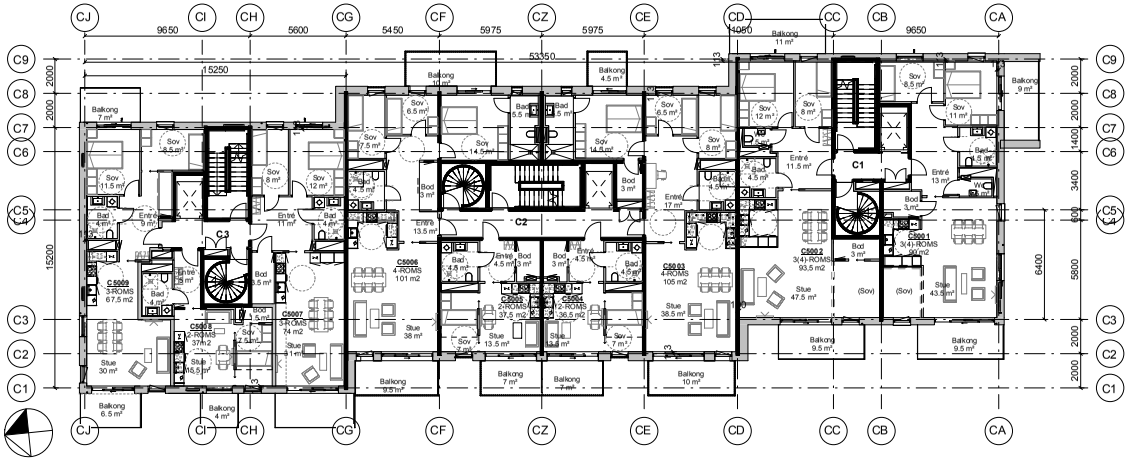
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Magnus Elton Veflen - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling vest

Kopi til:
ASLAKVEIEN 20 AS, c/o OBOS BBL, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO


CJ
CI
CH
CG
CF
CZ
CE
CD
CC
CB
CA
9650
5600
5450
5975
5975
14080
9650
53350
15250
15200
C9
C8
C7
C6
C5
C4
C3
C2
C1
2000
2000
1400
3400
600
5800
6400
C1
C2
C3
Balkong 11 m²
Balkong 10 m²
Balkong 4.5 m²
Balkong 7 m²
Balkong 4 m²
Balkong 6.5 m²
Balkong 9.5 m²
Balkong 7 m²
Balkong 7 m²
Balkong 10 m²
Balkong 9.5 m²
Balkong 9.5 m²
Balkong 9 m²
C5009 3-ROMS 67,5 m2
C5007 3-ROMS 74 m2
C5006 4-ROMS 101 m2
C5003 2-ROMS 37,5 m2
C5004 2-ROMS 36,5 m2
C5003 4-ROMS 105 m2
C5002 3(4)-ROMS 93,5 m2
C5001 3(4)-ROMS 90 m2
C5008 2-ROMS 37 m2
Stue 30 m²
Stue 38 m²
Stue 13.5 m²
Stue 38.5 m²
Stue 47.5 m²
Stue 43.5 m²
(Sov)
(Sov)
Entré 13 m²
Entré 11.5 m²
Entré 17 m²
Entré 13.5 m²
Bad 3 m²
Bad 4.5 m²
Bad 4.6 m²
Bad 5.5 m²
Bad 5.5 m²
Bad 3,m2
WC
Sov 6.5 m²
Sov 12 m²
Sov 8 m²
Sov 11 m²
Sov 7.5 m²
Sov 14.5 m²
Sov 14.5 m²
Sov 6.5 m²
Sov 11.5 m²
Sov 8 m²
Sov 12 m²
Sov 7 m²
Sov 7 m²
Bod 3 m²
Bod 4.5 m²
Bod 3 m²
Bod 3 m²
Bod 4.5 m²
Bod 3 m²
Bod 4.5 m²
Bod 4.5 m²
Bod 3 m²
Bod 4.5 m²
Bad 4 m²
Bad 4 m²
Bad 4.5 m²
Bad 4.5 m²
Entré 9 m²
Entré 11 m²
Entré 4.5 m²
Entré 4.5 m²
Entré 4.5 m²
Entré 4.5 m²
Bod 3 m²
Bod 3 m²
Bod 3

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
ASLAKVEIEN 24B

Dato: 13.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524853
8928133

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.11 BNR. 621

Vi viser til bestilling av 20260112 for ASLAKVEIEN 24B.

GNR. 11 BNR. 621

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.03.2019.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1251.3 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

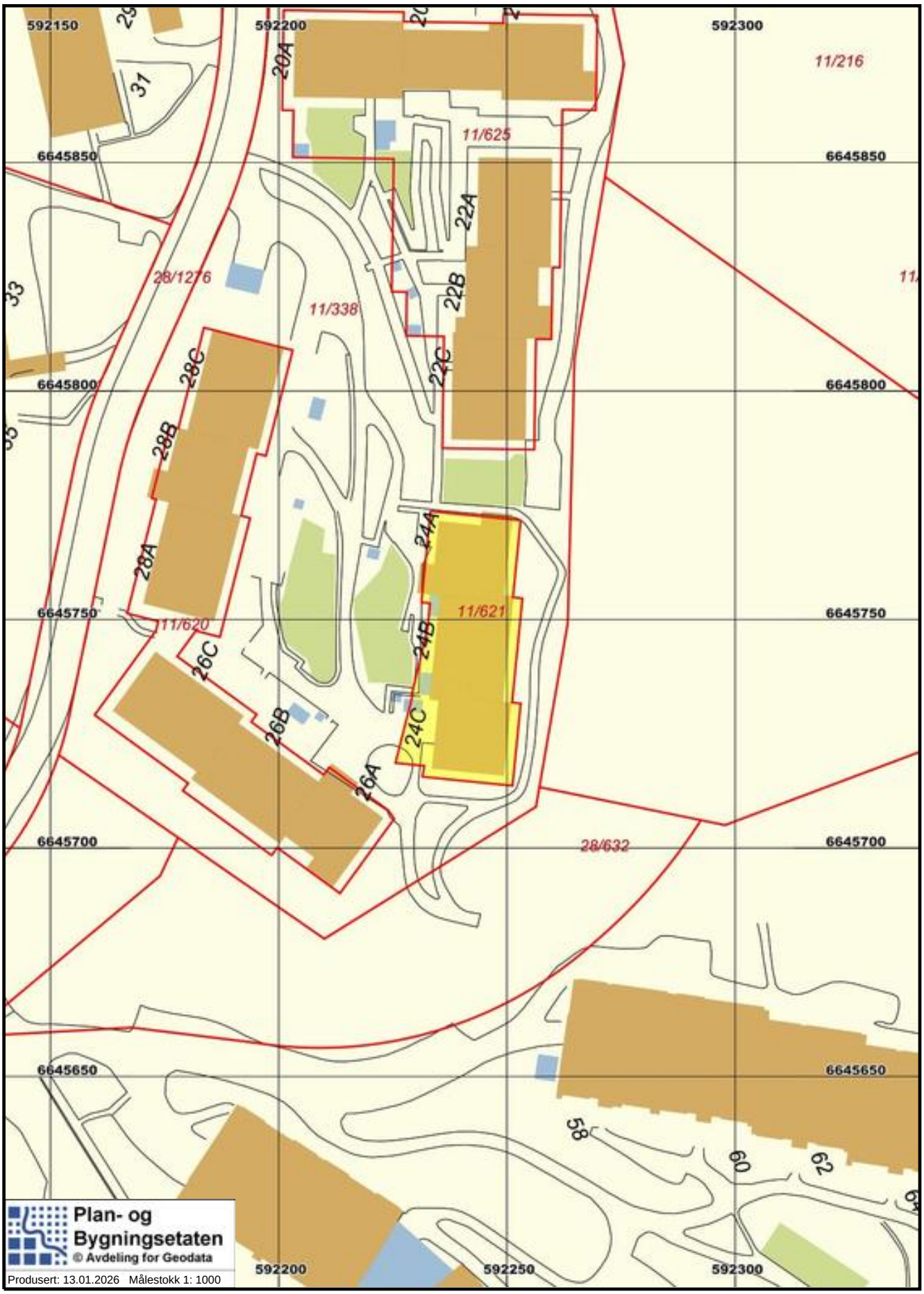
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592150
592200
592300
6645850
6645800
6645750
6645700
6645650
11/216
11/625
11/338
11/621
11/620
28/632
28/1276
20A
22A
22B
22C
24A
24B
24C
26A
26B
26C
28A
28B
28C
31
33
58
60
62
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.01.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4904

ASLAKVEIEN 20 - 28. Alt. 1 Detaljregulering for gnr. 11 bnr. 338, 395, 401, 402 og 404. Bolger.

Vedtaksdato: 22.06.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201309312
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201309312

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-4904
vedtatt 22.06.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ASLAKVEIEN 20, 22, 24, 26 OG 28
GNR.11, BNR. 338, 395, 401, 402 OG 403

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OSO-201309312-1 datert 03.09.2014, revidert 15.07.2015, 26.11.2015 og 08.03.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
- Område for bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse

§ 3 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Bruksareal skal ikke overstige 35 000 m² BRA. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.2 Arealbruk
Felles gårdsrom og viktige forbindelser på planområdet skal være privat, men allment tilgjengelige områder og ha muligheter for opphold.

3.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense for underjordisk garasjeanlegg og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet. Minimum 2 500 m^2 av det sentrale uterommet skal ikke ha underjordisk garasjeanlegg, slik at det tilrettelegges for uteareal på bakkeplan for blant annet etablering av trær. Det tillates balkonger utenfor byggegrense, jamfør avsnitt om balkonger i § 3.4. Mellom blokk A og B skal det være en avstand på minimum 9 meter. Mellom blokk B og C skal det være en avstand på minimum 14 meter. Mellom blokk C og D skal det være en avstand på minimum 17 meter. Mellom blokk D og E skal det være en avstand på minimum 12 meter.

På bygg over 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 1,0 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tekniske installasjoner og service-tilkomst/vedlikehold av tak. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 15 % av underliggende takflate.

På bygg opptil 8 etasjer gjelder følgende: Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde på plankartet tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, samt tekniske installasjoner, plantekar, pergolaer, sol- og vindavskjerming og transparent rekkverk. Takoppbygg for heis/trapp og tekniske installasjoner kan samlet utgjøre maksimum
20 % av underliggende takflate.

3.4 Utforming
Generelt
Utomhusanlegg skal utformes med gode overganger til tilstøtende områder, estetisk og funksjonelt. Det skal være god terrengtilpasning, og legges vekt på stedegen vegetasjon. Bebyggelse og utearealer skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Bebyggelsen
Ingen bygningsvolumer skal være høyere enn 10 etasjer (fra gårdsrom). Bygningsvolumer over 8 etasjer skal ha et fotavtrykk på maksimalt 85 % av fotavtrykk til bygningsvolumer opptil 8 etasjer. Bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning. Hvert av byggene A - E skal ha 1. etasjeplan mot det sentrale uterommet fordelt på minimum 2 av terrengnivåene, jfr. utforming av utearealer. Hvert av byggene A – E skal fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer ved at fasaden på hvert enkelt bygningsvolum skal horisontalforskyves med 2 meter.

Minimum 40 % av leilighetene skal være gjennomgående eller tosidig belyst. Det tillates ikke:
- svalganger, med unntak av nordsiden på bygg E.
- etablert leiligheter under 35 m^2
- ensidig belyste nordvendte leiligheter.

Ensidig belyste leiligheter skal ha en god fasadelengde.

Arkitektonisk uttrykk
Bebyggelsen skal ha en utforming som sikrer et helhetlig, men variert arkitektonisk uttrykk. Hvert enkelt bygg skal vertikalinndeles og fremstå som sammensatt av tre bygningsvolumer. Høydeforskjellen mellom hvert bygningsvolum skal alltid være minimum 2 etasjer. Det skal være variasjon i fasadeuttrykk mellom hvert bygningsvolum.
Fasadekledte balkonger skal bidra til variert fasadeutforming, jamfør § 3.4 «Balkonger».
Andre virkemidler for variasjon kan være material- og fargevalg, vertikalforskyvning av fasaden, plassering og utforming av vinduer og balkonger. Variasjon i fasadeuttrykk skal ikke gå på bekostning av leilighetenes funksjonalitet, lysforhold eller bokvalitet. Trafo og tekniske installasjoner skal integreres i bebyggelsen.

Balkonger
På boligbebyggelse kan fritt utkragede balkonger utgjøre maksimum 40 % av fasadelengden og krage inntil 2 meter utenfor bygningens veggliv. Balkonger skal være en integrert del av bygningens helhetlige arkitektoniske uttrykk. På bygningsvolumer over 8 etasjer skal fasadekledte balkonger bidra til variert fasadeutforming. Fasadekledte balkonger skal ha ulik farge og/eller materialitet på innside og utside, kan krage inntil 3
meter utenfor bygningens veggliv, og kan ikke plasseres over hverandre.

Bakkeplan
Forhager/markterrasser tillates inntil 3 meter utenfor bygningens veggliv og skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde. Forhager/markterrasser langs Aslakveien tillates inntil 5 meter utenfor bygningens veggliv. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon.

Tak og tekniske anlegg
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Rekkverk på takterrasser skal trekkes tilbake fra fasade minimum 1,0 meter og ha en åpen/transparent utforming (glass/spiler eller lignende).

Utearealer på tak
Det skal etableres felles og/eller private takhager, takterrasser og grønne tak (sedummatter, gress etc.). Det skal tilrettelegges for opphold og variert utforming med ulike soner, vegetasjon og møblering, vindskjerming og klimatilpasning. Takterrasser skal ha plantekasser med romdannende beplantning tilpasset ulike årstider og innslag av klatreplanter/grønne vegger. Takflater som ikke tilrettelegges for opphold skal kles med sedum eller tilsvarende.

Utearealer/terreng
Felles uteoppholdsarealer skal utformes som et frodig parkrom. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både større trær og busker. Terrenget skal bearbeides slik at det dannes fem tydelige nivåer fra k 150 i nordøst til k 162 i sydvest. Gårdsrommet skal bearbeides landskapsmessig med vekt på å begrense bruk av støttemurer. Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, fungere som ramme for varierte aktiviteter/lek tilpasset alle forskjellige aldersgrupper og tilby definerte soner for opphold (for eksempel i form av sandlekeplass, grillplass, sittegruppe, vannspeil/skøytebane, akebakke, ball-lek), med tydelig romlig avgrensning. Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Det skal brukes stedegen, variert og romdannende vegetasjon, med både store trær og busker. Grøntareal over parkerings-anlegg skal ha vekstlag som sikrer tilfredsstillende vilkår for drenering og etablering av variert vegetasjon busker/hekker/klatreplanter (minimum 40-60 cm jorddybde, trær: minimum 80 -100 cm jorddybde). Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager. Forhager/markterrasser som tillates utenfor bygningens veggliv, jamfør § 3.4 «Bakkeplan», skal avgrenses mot felles og allment tilgjengelige områder med hekk eller gjerde for å definere eierskapet til disse områdene. Forhager mot Mærradalen skal avgrenses med vegetasjon. Parkeringsanlegg skal ikke ha eksponert fasade over bakken, med unntak av innkjørsel og rømningsveier. Eventuelle synlige deler av p-anlegget skal integreres i utomhusanlegget og gis et landskapsmessig preg. Det tillates ikke utendørs nedkjøringsramper til parkeringsanlegget. Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse. Sykkelparkeringen skal ha god tilgjengelighet.

Gangforbindelser med allmenn tilgjengelighet
Det skal etableres to allment tilgjengelige gangforbindelser:
- gjennom det sentrale utearealet, fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen, mellom bygg B og C
- langs randsonen til planområdet i øst mot Mærradalen

De to forbindelsene skal ha tilkomst for vedlikehold og være kjørbare for utrykningskjøretøy der det er behov. Gangforbindelsene skal markeres med eget belegg, bygges av varige og solide materialer og fremstå med tydelig offentlig karakter.

3.5 Leilighetsfordeling
Det skal være en variert leilighetssammensetning. Maksimum 35 % av leilighetene tillates med BRA 35 - 50 m². Minimum 30 % av leilighetene skal ha BRA over 70 m², hvorav minst 10 % av det totale antallet skal ha BRA minimum 90 m². En viss andel av disse kan være kombinasjonsbolig med utleiedel på ca. 20 m^2. Sammen med rammesøknad for hvert byggetrinn skal det redegjøres for forventet leilighetsfordeling i planområdet som helhet.

3.6 Krav til uteoppholdsareal
Arealkrav
Det skal avsettes et minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på minimum 20 % av BRA bolig. Minst 75 % av utearealet skal være på terreng. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, gangveier og takterrasser. 50 % andel av areal på terreng skal være solbelyst minimum 5 timer 1. mai. Det skal anlegges flest mulig samlede enheter felles uteoppholdsareal (SFUA) på minimum 500 m^2. Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Grønt/utearealer kan medregnes i MFUA dersom det er brukbart for lek og opphold. For at et areal skal kunne inngå i beregningen av MFUA, må støynivået ikke overskride 60 Lden. Sittegrupper skal lokaliseres slik at de får støynivå under 55 Lden.

§ 4 Avkjørsel

Planområdet skal ha maksimum to avkjørsler. Hver avkjørsel skal ligge innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet. Avkjørselen skal ha maksimum bredde på 5 meter.

§ 5 Parkering

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for åpen by. Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller under terreng. Det tillates kun HC plasser på terreng. Besøksparkering skal i hovedsak etableres under bygg A (foran port til parkeringskjeller) og ha direkte atkomst til uterom. Sykkelparkering skal i hovedsak plasseres nær innganger, med minst 50 % i sykkelrom eller under tak. Overdekket sykkelparkering på terreng bør i størst mulig grad ta opp terrengsprang i landskapet.

§ 6 Utomhusplan og lengdesnitt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten og lengdesnitt i målestokk 1:200. Illustrasjonene skal vise eksisterende og fremtidig terreng (med 0,5 meters kotehøyde) og relevante lengdesnitt som viser bebyggelsens forhold til gårdsrommets terrassering. Illustrasjonene skal vise beplantning, håndtering av overflatevann og takvann, gangforbindelser med materialbruk, oppholds- og lekearealer, område for ball-lek, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, sykkelparkering, kjøreareal for utrykningskjøretøy, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Illustrasjonene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholds-arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente illustrasjoner før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Takplan

Dersom det etableres felles takterrasse, skal det følge detaljert takplan og snitt/ fasadeoppriss i målestokk 1:100 med rammesøknaden. Det må redegjøres for tiltenkt bruk, rekkverk og andre sikringstiltak, fast møblering, eventuelle takoppbygg, vindskjerming og soneinndeling. Solforhold og beplantning dokumenteres. Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le. Utearealer på tak som inngår i utearealregnskapet skal redegjøres for i takplan.

§ 8 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for fortau på vestsiden av Aslakveien og opphøyd gangfelt i målestokk 1 : 200. Planen skal vise materialbruk, belysning, snø-opplag og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering samt sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.

§ 9 Miljøkrav

9.1 Overvann

Overvann skal håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs.

9.2 Fjernvarme

Byggverk som ligger innenfor områder hvor det etter energiloven av 29.06.1990 er gitt konsesjon for fjernvarme, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget og tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme i henhold til de enhver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av Oslo kommune. I henhold til bystyrevedtak 11.12.2008 sak 444 gjelder tilknytningsplikten for nybygg og tilbygg over 1 000 m^2 og for hovedombygging av slike.

Krav om tilknytning kan etter søknad fravikes av kommunen:

a) For søknadspliktige hovedombygginger som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for lavenergiklasse 1 i NS3700 for boligbygg eller lavenerginivå i NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
b) For nybygg som oppfyller kriterier til netto oppvarmingsbehov for passivhus i NS3700 for boligbygg eller NS3701 for næringsbygg, dersom dette vil gi et godt miljømessig resultat.
c) For bygg med netto varmebehov med mindre enn 15 000 kWh/år.

- I tillegg må varmebehovet i sin helhet dekkes av annen miljøvennlig energiforsyning enn direktevirkende elektrisitet eller fossile brensler.
- Den til enhver tid gjeldende versjon av standardene skal legges til grunn for beregningen.
- Dersom teknisk forskrift blir justert slik at energikravene tilsvarer passivhusnivå, skal plusshusnivå legges til grunn for fraviksvurderingen.
- Det skal også være grunnlag for fravik dersom det er tvilsomt om fjernvarme vil bli ført frem til tomten i løpet av de nærmeste 5 år.

9.3 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

9.4 Overgangssone for biologisk mangfold mot Mærradalen (naturvernområde)
Det skal etableres en randsone med stedegen vegetasjon mellom boligområdet og naturvernområdet på minimum 1,5 meter. Randsonen skal øke mulighetene for det biologiske mangfoldet i området. Det skal ikke brukes terrengmurer mellom felles uteoppholdsareal og naturvernområdet. Alle rester av asfalt og eventuelt avfall i tilgrensende områder langs planområdet mot Mærradalen skal fjernes og erstattes med stedegen vegetasjon. Ved fjerning av asfalt og opparbeidelse av ny gangvei langs Mærradalen, skal det foreligge redegjørelse fra sertifisert trepleier for arbeider som kan medføre skader på eksisterende trær og deres rotsoner.

9.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi:
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg, og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge -og anleggsfasen. Plan - og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis brukstillatelse til første byggetrinn innenfor planområdet, skal fortau på Aslakveiens vestre side, mellom kryssene med Ostadalsveien sør og nord for planområdet, være opparbeidet i en bredde på 3 meter. Der stedlige forhold tilsier det, eksempelvis der det er etablert atkomst til boliger, trapper og parkering, kan fortauet opparbeides i mindre enn tre meters bredde. Minimumsbredden bør være 2,5 meter. Fortauet skal forbinde planområdet med et opphøyd gangfelt i Aslakveien mellom bygg A og E.

Krav om opparbeiding av fortau omfatter kun fysiske tiltak på areal som i dag er regulert til veiformål. Dersom opparbeidelsen av fortau forsinkes på grunn av forhold som ligger utenfor utbyggers kontroll, kan midlertidig brukstillatelse gis mot at opparbeidelsen sikres.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert enkelt bygg skal tilliggende uteoppholdsarealer være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg A og B skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse fra Aslakveien, mellom bygg A og E, til Mærradalen mellom bygg B og C, være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone mot Mærradalen på planområdets søndre del, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse mellom Mærradalen og bygg C være ferdig opparbeidet
- vegetasjonssone langs bygg C, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for Bygg D og E skal:
- nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt
- allment tilgjengelig gangforbindelse langs bygg D og E, mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- vegetasjonssone langs bygg D, på planområdets nordre del mot Mærradalen, være ferdig opparbeidet.
- lokalt fordrøyningsanlegg være ferdig opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 208. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.06.2016

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en omtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

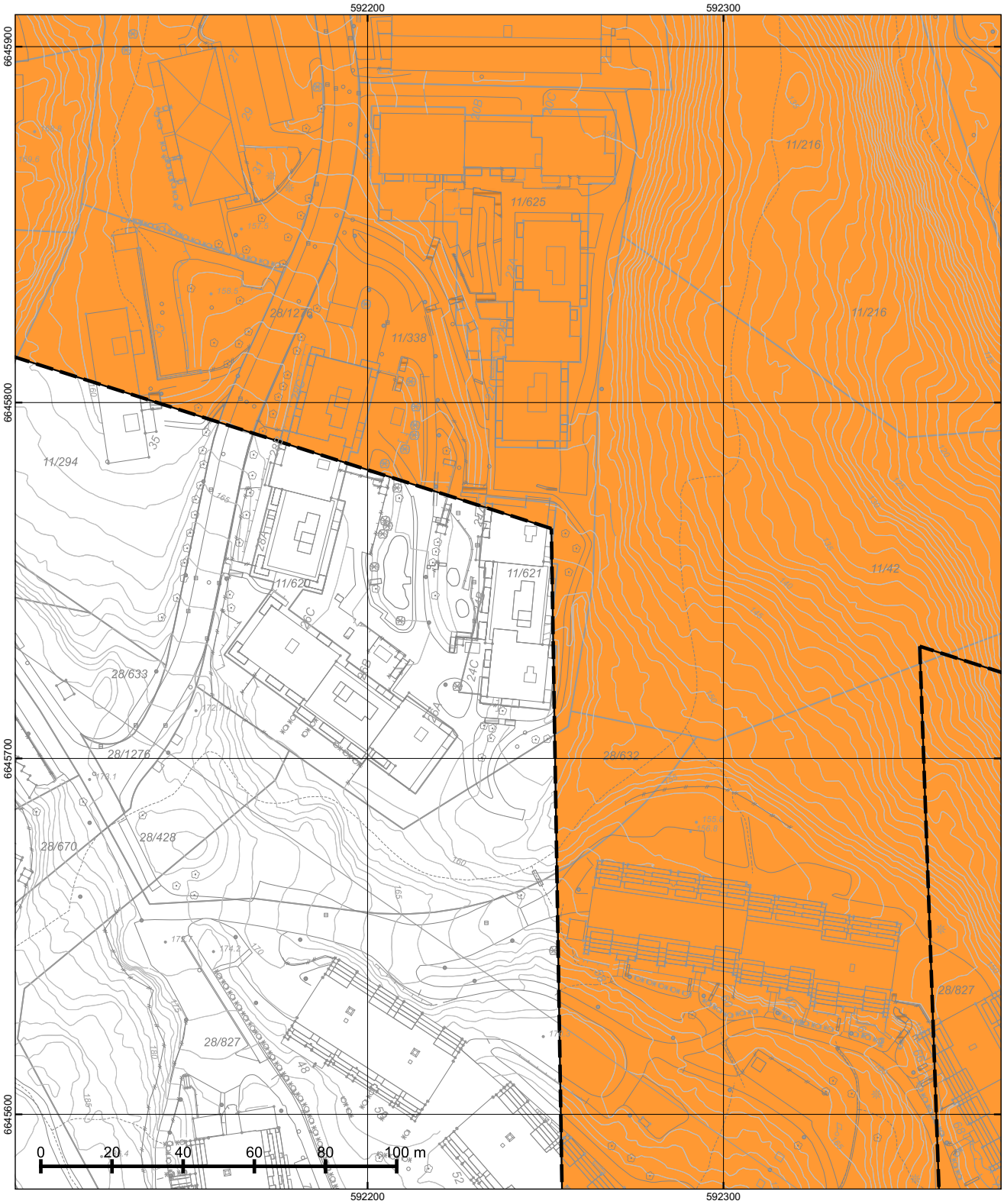
7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

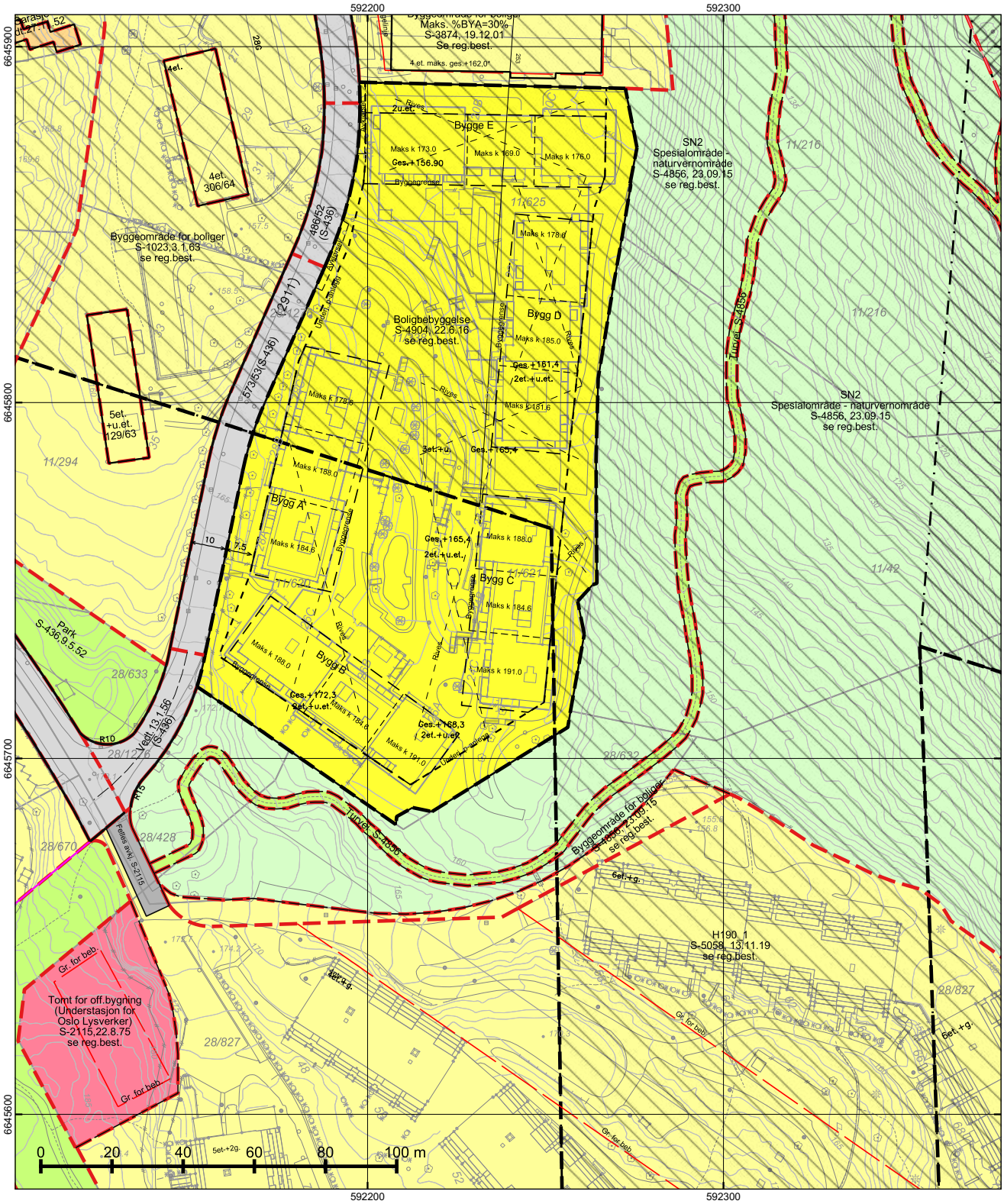
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151577/ 86524853
Adresse: Aslakveien 24
Gnr/Bnr: 11/621

Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

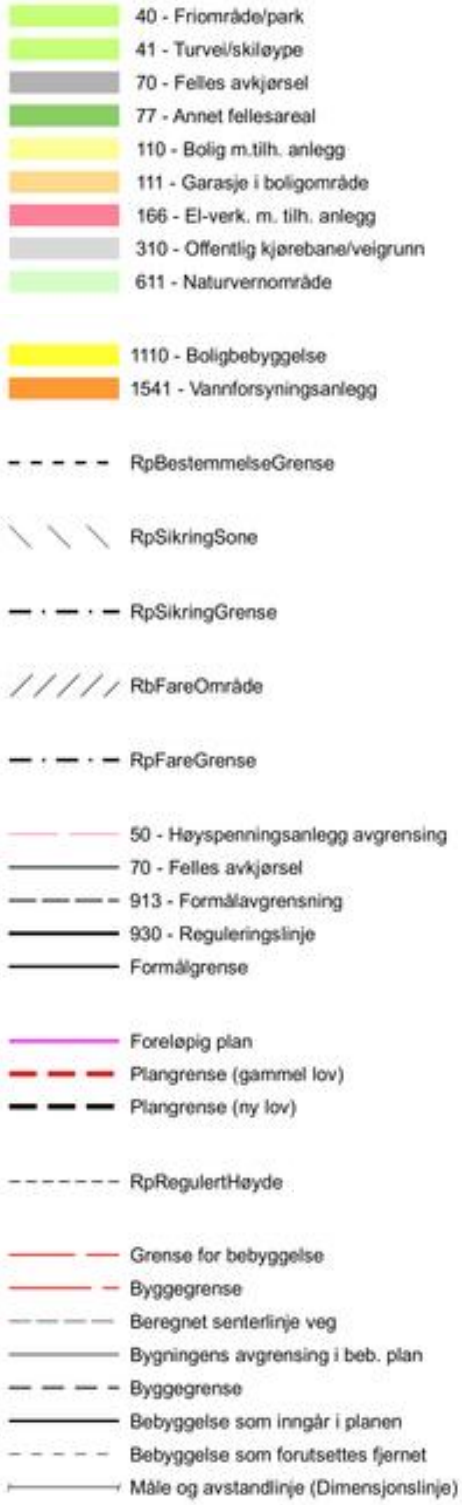
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

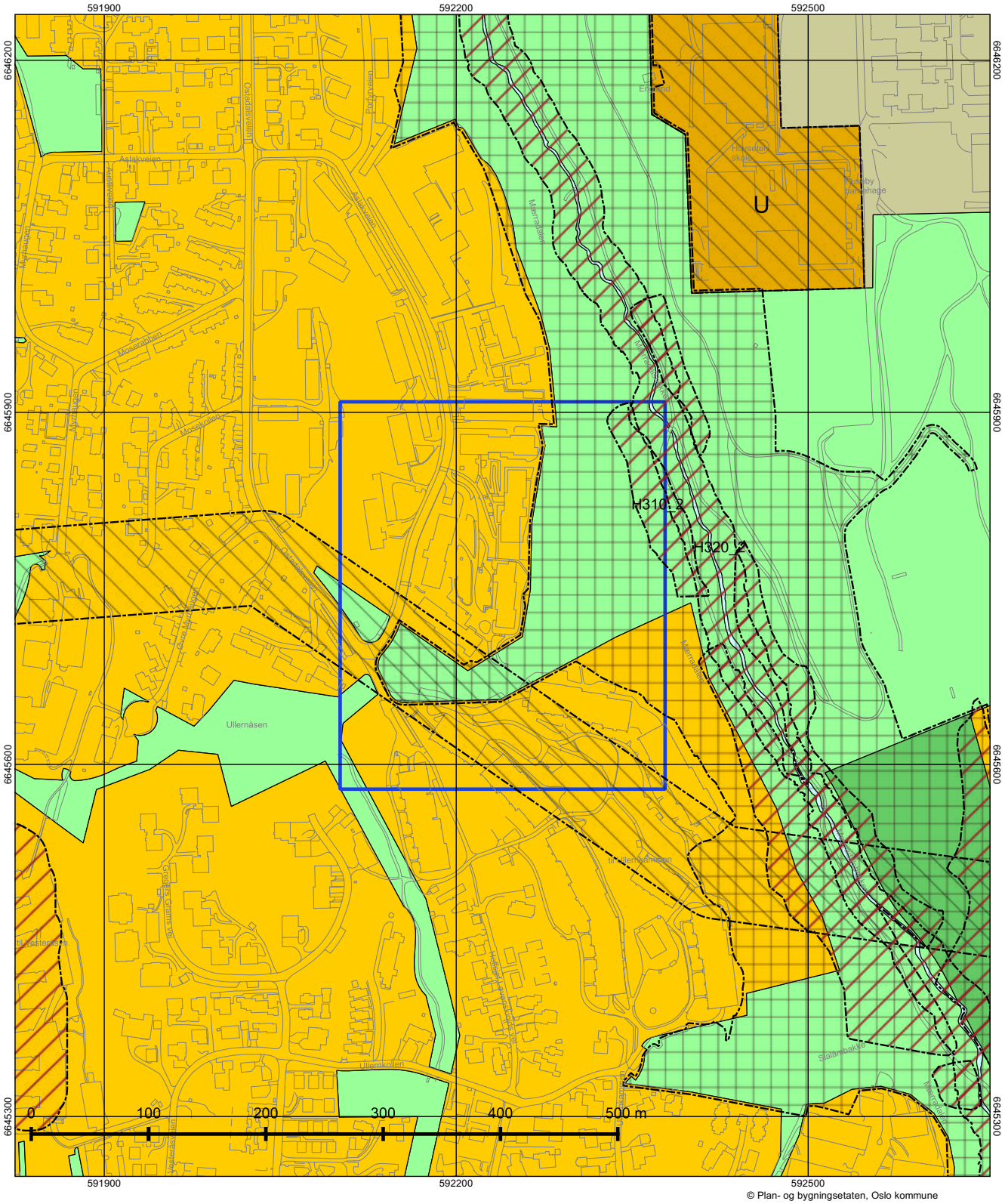
PlottID/Best.nr: 151577/ 86524853
Adresse: Aslakveien 24
Gnr/Bnr: 11/621
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151577/86524853
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

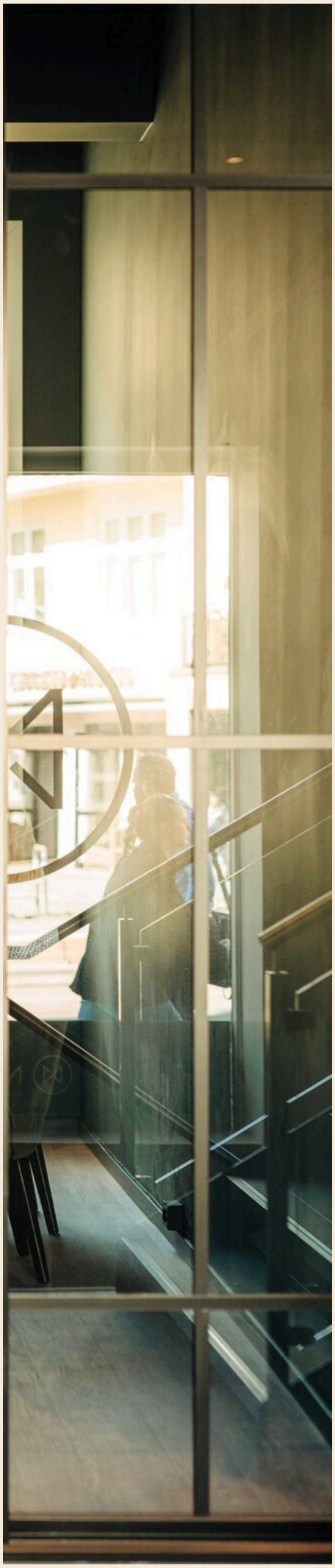
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0006/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Aslakveien 24B 0753 OSLO
Matrikkel: Gnr 11, bnr 621, snr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: